

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-007 „Altes Dorf“

hier: **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
(§ 3 Abs. 1 BauGB)
– **Erörterungsveranstaltung** –

Ort: Rathaus Kleinmachnow, Sitzungsräume 2+3 (3. OG)
Zeit: Dienstag, 01.03.2011, Beginn: 18.00 Uhr, Ende:

Tagesordnung (Ablaufplan)

1. Begrüßung (Frau Neidel / Herr Ernsting)

Begrüßen der Anwesenden zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung,
Vorstellen der Teilnehmer:

1) von der Gemeinde beauftragte externe Fachplaner:

- Frau Krause
(SPOK Stadtplaner Ott & Krause, Berlin *für*: stadtplanerische Leistungen)
- Frau Dumm (Büro GRI – Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung, Berlin *für*: verkehrspl. Leistungen)
- Herr Faust
(Büro sinai, Berlin *für*: freiraumplanerische Leistungen)
- Herr Trautmann
(Büro Trautmann Goetz, Berlin *für*: landschaftsplanerische Leistungen)
- Herr Seubert
(Büro KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin *für*: schalltechnische Untersuchung)

2) Mitarbeiter der Verwaltung

- Herr Ernsting (FDL Stadtplanung/Bauordnung)
- Frau Soltwedel (FD Stadtplanung/Bauordnung)
- Frau Neidel (FBL Bauen/Wohnen)

Hinweise auf Veranstalter (Verwaltung), Erläuterung von Ablauf u. geplanter Dauer (Ende ca. 19.30 / 20.00 Uhr?), umlaufende Teilnehmerliste

2. Einführung (Herr Ernsting)

kurze Information zum Bebauungsplan-Verfahren:

Einordnung der Erörterungsveranstaltung in Gesamtverfahren u. parallele FNP-Änderung; bisheriger Verfahrensverlauf B-Plan, akt. Stand B-Plan, Geltungsbereich

3. Erläuterungen (Fachplaner)

kurze Vorträge der Fachplaner:

- Vorstellung der Stellplatzvarianten (Frau Dumm / Herr Faust)
- Vorstellung der beiden Vorentwürfe (Frau Krause)

4. Fragen / Äußerungen der Anwesenden (Moderation: Frau Neidel)

Hinweis auf Teilnehmerliste, Bitte um jew. Namensnennung

A Modul „alte Dorfkirche / ehemaliger Gutshof“

Vorentwurf, Stand 10.01.2011

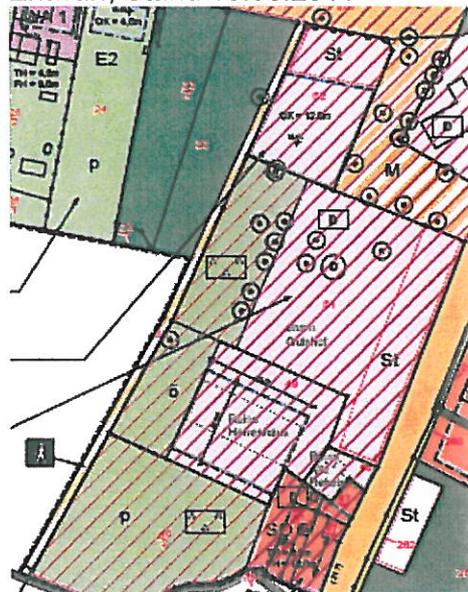
Var. 1



Var. 2



Entwurf, Stand 16.05.2011



Erläuterungen:

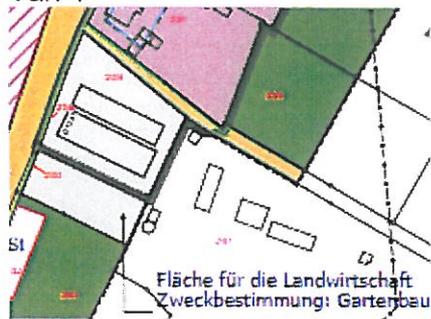
In den Bebauungsplan-Entwurf wird für den ehemaligen Gutshof im Wesentlichen die Konzeption nach Vorentwurfs-Variante 1 übernommen. Vorgesehen sind zwei „Flächen für den Gemeinbedarf“ (mit den Zweckbestimmungen „Neue Gemeindekirche“ und „Kirchliche Einrichtungen“) sowie Stellplatzflächen. Bei größeren Veranstaltungen in den gemäß Textlicher Festsetzung (TF) Nr. 8.1 hier zulässigen Einrichtungen für kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke kann die Freifläche des ehemaligen Gutshofes als Abstellfläche mitgenutzt werden. Sie soll jedoch nicht als „Verkehrsfläche“ (wie in Vorentwurfs-Var. 2), sondern als dem Gemeinbedarf dienende Fläche festgesetzt werden. Den Äußerungen aus der Erörterungsveranstaltung vom 01.03.2011 folgend, soll mit dem B-Plan nicht lediglich Planungssicherheit für die derzeit im Vordergrund der Diskussionen stehende neue Ev. Gemeindekirche, sondern eine langfristige Perspektive für die Entwicklung des alten Dorfkernes geschaffen werden. Da die Gemeinde Eigentümerin der hier in Rede stehenden „Flächen für den Gemeinbedarf“ ist, kann sie selbst entscheiden, zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Nutzungen eine (Wieder-)Errichtung von Herrenhaus und Alter Hakeburg erfolgen soll.

Die Wassermühle (Bäkemühle) wird als „Sondergebiet, Zweckbestimmung Restaurant“ im bestehenden Umfang gesichert. Ebenfalls gesichert werden die vom Restaurant genutzten Stellplätze östlich Zehlendorfer Damm.
Die Festsetzung der Fläche zwischen alter Dorfkirche, künftiger neuer Gemeindekirche und Medusentor / ehemaligem Gutshof als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Mischverkehrsfläche“ soll klarstellen, dass hierüber zwar auch die Zufahrt zu den Stellplatzflächen (Kennzeichnung „St“) erfolgt und auf ihr Stellplätze für Behinderte angelegt werden sollen. Im Rahmen der späteren Straßenplanung werden aber auch Aufenthaltsqualität und die Belange von Fußgängern und Radfahrern auf dieser Fläche eine hervorgehobene Rolle zu spielen haben.

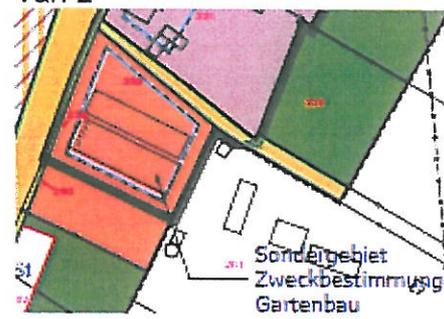
B Modul „Gärtnerei“

Vorentwurf, Stand 10.01.2011

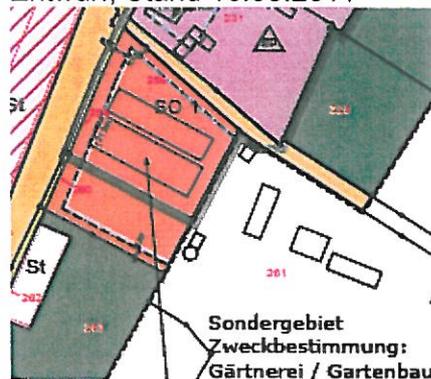
Var. 1



Var. 2



Entwurf, Stand 16.05.2011



Erläuterungen:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit äußerten sich auch die Eigentümer / Betreiber der Gärtnerei Schöwel. Um den für ihren Weiterbetrieb auch in baulicher Hinsicht erforderlichen Spielraum zu bewahren, wurde nach Abstimmung mit dem Landkreis – als der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde – die Festsetzung eines „Sondergebietes, Zweckbestimmung Gärtnerei / Gartenbau“ gewählt. Die in Vorentwurfs-Variante 1 alternativ dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ ist vorrangig auf Anbau und Verkauf der selbst angebauten Pflanzen ausgerichtet und lässt für den auf dem Grundstück bereits heute erfolgenden reinen Handel mit (nicht selbst erzeugten Produkten) einen zu geringen Spielraum.

Das Sondergebiet ermöglicht auch zukünftig die Weiterentwicklung des Standortes nach den Erfordernissen des Betriebes.

C Modul „Grundstück Fl. 13, Flst. 190 (hinter Zehlendorfer Damm 208a)“

Vorentwurf, Stand 10.01.2011

Var. 1



Var. 2



Entwurf, Stand 16.05.2011



Erläuterungen:

Nach der am 26.04.2011 vom Landesbetrieb Forst Bbg., Oberförsterei Potsdam bestätigten aktualisierten Feststellung der Waldflächen im Geltungsbereich des B-Planes handelt es sich bei der Fläche Flurstück 190 der Flur 13 inzwischen um „Wald“. Die gemeindeeigene Fläche wird entsprechend im B-Plan festgesetzt. Auf ihr ist optional die Errichtung eines Spielplatzes zulässig, eine entsprechende Regelung dazu enthält TF-Nr. 14

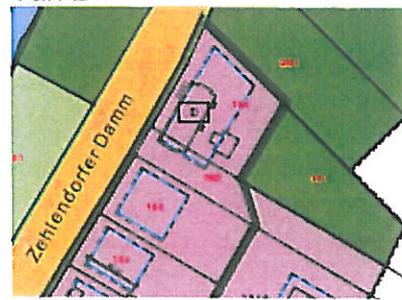
D Modul „Grundstück Zehlendorfer Damm 200“

Vorentwurf, Stand 10.01.2011

Var. 1



Var. 2



Entwurf, Stand 16.05.2011



Erläuterungen:

Das früher zu Wohnzwecken genutzte und zumeist leerstehende Gebäude „Zehlendorfer Damm 200“ wird als „Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kultur“ im B-Plan-Entwurf berücksichtigt. Der Bebauungsplan ermöglicht so, dass die schon

28

heute temporär im Gebäude ausgeübten kulturellen Nutzungen auch planungsrechtlich dauerhaft zugelassen werden können.

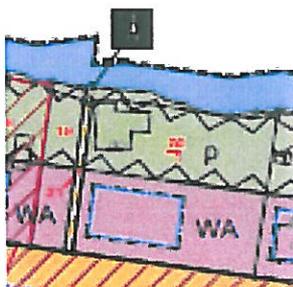
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit war sowohl in der Erörterungsveranstaltung, als auch durch Briefe im Nachgang vielfach der Wunsch geäußert worden, die kulturelle Nutzung dieser gemeindeeigenen Fläche auf Dauer festzuschreiben. Diesen Anregungen wird gefolgt.

In die „Fläche für den Gemeinbedarf“ einbezogen ist das dahinter gelegene und ebenfalls gemeindeeigene Flurstück 181 der Flur 13. In Abhängigkeit von Art und Umfang der tatsächlich beabsichtigten kulturellen Nutzung kann diese Fläche bei Bedarf in Teilen oder insgesamt z. B. als Fläche zum Nachweis erforderlicher Stellplätze und / oder ebenfalls kulturelle Nutzung verwendet werden. Dabei wird aber der dortige, nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß Gehölzschutzsatzung geschützte Baumbestand zu berücksichtigen sein.

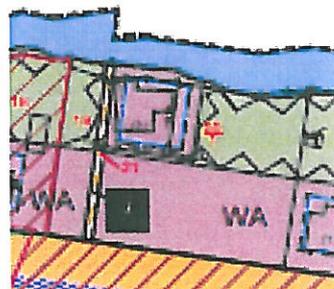
E Modul „Allee am Forsthaus 3 (Fl. 13, Flst. 55/1)“

Vorentwurf, Stand 10.01.2011

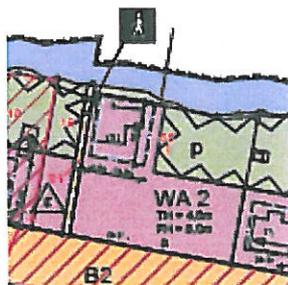
Var. 1



Var. 2



Entwurf, Stand 16.05.2011



Erläuterungen:

Wesentliches Planungsziel ist es den Uferbereich Machnower See generell von baulichen Anlagen frei zu halten. Auf dem Flurstück 55/1, Flur 13 besteht jedoch uferseitig ein zulässiger Weise errichtetes Wohngebäude in – nach aufwändiger Sanierung – inzwischen wieder gutem baulichen Zustand.

Die in Vorentwurfs-Variante 1 skizzierte Absicht, nach Abbruch dieses Bestandsgebäudes eine Neubebauung nur noch straßenseitig, an der Allee am Forsthaus, zuzulassen, wird sich vor dem Hintergrund, dass ein (freiwilliger) Rückbau des uferseitigen Wohngebäudes in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist, abwägungsfehlerfrei nicht festsetzen lassen. Dies bestätigte auch eine Abstimmung dazu mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Öffentl. Recht.

Das Wohngebäude Allee am Forsthaus 3 ist als „Ausreißer“ aus der sonst baulich freigehaltenen Uferzone daher städtebaulich hinzunehmen und planungsrechtlich entsprechend zu sichern.