

<b>Gemeinde Kleinmachnow</b>						
<b>Beschlussvorlage</b>			<b>öffentlich</b>			
Datum: 25.04.2022		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 010/22/1		
Entgegennahme KSD:						
<b>Verfahrensvermerk:</b>						
<input type="checkbox"/> Genehmigung		<input type="checkbox"/> Anzeige		<input type="checkbox"/> Ankündigung		<input type="checkbox"/> Veröffentlichung
						<input type="checkbox"/> Bekanntmachung
						<input type="checkbox"/> Auslage
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Hauptausschuss				02.05.2022		
Gemeindevertretung				19.05.2022		
<b>Betreff: Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-004-2 "Stahnsdorfer Damm 19" (DS-Nr. 046/20 v. 04.06.2020), hier: Rahmenbedingungen zum Workshop-Verfahren zur ergänzenden Bebauung westlich / südwestlich des denkmalgeschützten Gebäudeensembles</b>						
<b>Beschlussvorschlag:</b>						
1) Vor der Aufnahme von weiteren Beratungen zur Bauleitplanung führen der Eigentümer des Grundstücks Stahnsdorfer Damm 19 und die Gemeinde ein kooperatives Workshop-Verfahren zur ergänzenden Bebauung westlich / südwestlich des denkmalgeschützten Gebäudeensembles durch. Die dazu vom Eigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde formulierten Rahmenbedingungen sind der <u>Anlage</u> zu entnehmen.						
2) Zu dem Workshop-Verfahren werden vier Architekturbüros eingeladen. Die Auswahl eines Workshop-Beitrages, der in die Bauleitplanung übernommen werden soll, erfolgt einvernehmlich durch den Eigentümer und die Gemeinde, vertreten durch den Bürgermeister.						
3) Im Workshop-Verfahren sind die denkmalgeschützten Gebäude zu beachten und der Baumbestand soweit möglich zu erhalten. Insbesondere die folgenden weiteren Planungsvorgaben sind einzuhalten:						
a) „Baufenster“ gemäß Lageplan in der Anlage, offene Bauweise, Nachweis der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück gemäß Stellplatzsatzung,						
b) Ergänzung des Gebäudebestandes um ein <u>Veranstaltungsgebäude</u> („Ballsaal“) mit max. 240 m <sup>2</sup> Grundfläche und max. 6,5 m Traufhöhe an der südlichen Fassade,						
c) Ergänzung des Gebäudebestandes um ein oder mehrere <u>Beherbergungsgebäude</u> mit max. 495 m <sup>2</sup> Gesamtgrundfläche und max. 9,0 m einer Gebäudehöhe (Oberkante),						
d) Ergänzung des Gebäudebestandes um einen <u>Verbindungsbau</u> zwischen Denkmal und Beherbergungsgebäude mit max. 40 m <sup>2</sup> Grundfläche und max. 4,0 m Gebäudehöhe,						
e) Berücksichtigung der weiteren Bindungen und Hinweise in den Rahmenbedingungen.						
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	<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 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 type="checkbox"/> nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

- 4) Der im Workshop-Verfahren ausgewählte Beitrag ist durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan-Entwurf aufzunehmen.

Anlage/-n:

- Workshop-Verfahren zur ergänzenden Bebauung westlich / südwestlich des denkmalgeschützten Gebäudeensembles, Entwurf Rahmenbedingungen (Stand April 2022)

**Problembeschreibung/Begründung:**

Der Eigentümer des Grundstücks Stahnsdorfer Damm 19 trat im Januar 2020 an die Gemeinde heran und bat darum, Planungsrecht für die Errichtung eines Veranstaltungsgebäudes und eines Beherbergungsgebäudes zu schaffen.

Für die Gemeinde Kleinmachnow eröffnet sich damit die Möglichkeit, Voraussetzungen für eine städtebauliche Weiterentwicklung an dieser Stelle zu entwickeln. Mit einer Beplanung des Grundstücks könnte die Eingangssituation aus Richtung Stahnsdorf aufgewertet, der Standort (in Anlehnung an die frühere Qualität dieses Ortes) wieder stärker belebt und der Uferweg Teltowkanal-Aue erweitert und sichtbarer gemacht werden. Die Lage unmittelbar an der Schleusenbrücke macht diesen Abschnitt des Rad- und Wanderweges touristisch besonders attraktiv und eine Erweiterung des Aufenthalts- und Freizeitangebots an diesem Knotenpunkt, wie vom Grundstückseigentümer angedacht, würde die Planungsziele unterstützen.

Schon im Zusammenhang mit einem vor einigen Jahren gestellten Bauantrag zum Umbau des darauf befindlichen Gasthauses war aufgefallen, dass es bisher keine planungsrechtlichen Regelungen gibt, die den denkmalgeschützten Gebäudebestand tatsächlich berücksichtigen. Das Grundstück ist bisher vielmehr vollständig als „Fläche für Wald“ dargestellt bzw. festgesetzt.

Inzwischen wurden für das Grundstück Stahnsdorfer Damm 19 Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow sowie des Bebauungsplanes KLM-BP-004 „Wohnsiedlung südlich des Stolper Weges“ eingeleitet.

Die Beratungen des Bauausschusses vom 20.09.2021 aufgreifend, hat sich der Eigentümer des Grundstücks dazu bereit erklärt, vor Weiterführung der Bauleitplanung ein Workshop-Verfahren unter Beteiligung ausgewählter Architekturbüros auszuloben. Ziel soll es sein, einen Bebauungsvorschlag zu finden, der mit den besonderen Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild einerseits und den Eigentümerinteressen andererseits angemessen verfährt. Die dazu formulierten Rahmenbedingungen (vgl. Anlage zu dieser Drucksache) sollen unter Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen in den Fachausschüssen noch präzisiert werden.

Der vom Auswahlgremium favorisierte Workshop-Beitrag wird Grundlage für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und soll durch den Verfasser des Beitrags im Auftrag des Eigentümers realisiert werden.

Voraussetzung für die Realisierung wird sein, dass die Gemeinde die wesentlichen Inhalte des ausgewählten Workshop-Beitrags aufgreift und die Gemeindevertretung voraussichtlich im Sommer 2022 einen entsprechenden Bebauungsplan-Entwurf billigt.

**Hinweise:**

Diese Vorlage war als DS-Nr. 010/22 bereits Gegenstand von Beratungen in der Sitzung des Bauausschusses vom 21.02.2022 und wurde dort mit 2 „Ja“ / 1 „Nein“ / 4 „Enthaltungen“ befürwortet. In der Sitzung des Hauptausschusses vom 07.03.2022 wurde sie mit 4 / 4 / 1 jedoch nicht zur Behandlung in der Sitzung der Gemeindevertretung weiterempfohlen und dort am 24.03.2022 zurück in den Bauausschuss verwiesen.

Der Bauausschuss brachte seine Auffassung in der Sitzung am 04.04.2022 nach intensiver Diskussion mit einer Protokollerklärung zum Ausdruck (Abstimmungsergebnis: 5 / 1 / 1) und empfahl die Vorlage danach mit 5 / 2 / - erneut weiter.

In die hier vorliegende DS-Nr. 010/22/1 sind nunmehr eingearbeitet einerseits die vom Eigentümer selbst vorgeschlagene Reduzierung der maximalen Grundfläche (GR) für das Beherbergungsgebäude von max. 530 m<sup>2</sup> auf jetzt max. 495 m<sup>2</sup> und andererseits, im Entwurf der „Rahmenbedingungen“, die genannten ergänzenden Erläuterungen des Bauausschusses vom 04.04.2022.