

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 16.12.2014		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 175/14	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				05.01.2015		
Hauptausschuss				19.01.2015		
Gemeindevertretung				19.02.2015		
Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-11 "Förster-Funke-Allee/Ring am Feld" (Aufstellungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag: 1. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich soll ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-019-11 „Förster-Funke-Allee/Ring am Feld“ aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan KLM-BP-019-11 sollen einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan 019-9, so geändert werden, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 01 und WA 02 die bisherige Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aufgehoben wird, um die Errichtung von z. B. barrierefreiem Wohnraum zu ermöglichen. Die von dem Verfahren KLM-BP-019-11 nicht berührten Regelungen des Bebauungsplanes KLM-BP-019 sollen unverändert fortgelten. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt. 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. 3. Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeiten zu lassen. Der Bebauungsplan-Vorentwurf ist der Gemeindevertretung zur Billigung vorzulegen.						
Anlagen: 1) Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-019-11 „Förster-Funke-Allee/Ring am Feld“ <i>B-Plan KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“ i.d.F. KLM-BP-019-9 „Wohngebiete im Ortskern“:</i> 2) Teil A – Planzeichnung, Auszug Baugebiete WA 01 und WA 02 3) Teil B – Textliche Festsetzungen, Auszug TF-Nr. A 3.1 und 3.2						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:				Gemeindevertreter		
Beratungsergebnis:		Gremium:		Sitzung am:		
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister		Fachbereichsleiter(in)		
Antragseinreicher						

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	☒ ja	☐ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☒ nein
	Produktgruppe:		51.10
	Teilhaushalt/Budget:		50/18
	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:

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“ (Ursprungsplan) trat erstmals mit dem 16.06.1999 in Kraft.

Teile seines Geltungsbereiches sind sodann überplant worden, unter anderem durch ein als „3. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-019“ bezeichnetes Änderungsverfahren (Anpassung GRZ bei Reihenmittelhaus-Grundstücken; in Kraft getreten am 15.01.2003), durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-5 „Ortskern Kleinmachnow“ (Zulassung von Terrassentrennwänden, Änderung von Festsetzungen für die Flächen für den Gemeinbedarf etc.; in Kraft getreten am 30.01.2009) und zuletzt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-9 „Wohngebiete im Ortskern“ (Anpassung Höhenbezug in der textlichen Festsetzung C 4. Gebäudehöhen; in Kraft getreten am 31.08.2012).

Erläuterungen zum Änderungsverfahren KLM-BP-019-11 „Förster-Funke-Allee/Ring am Feld“

Wie Überwiegende Teile des Ursprungsplanes zählt auch das Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-019-11 (vgl. **Anlage 1**, Geltungsbereich) zum Städtebaulichen Entwicklungsbereich „Wohnbebauung nördlich und südlich der Förster-Funke-Allee“.

Die Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind im Eigentum der Gemeinde und als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Es handelt sich um das WA 01 (Flur 8, Flurstücke 1839 u. 1846, Größe ca. 1.107 m²) und das WA 02 (Flst. 1840 u. 1847, Größe ca. 3.088 m²) mit einer Gesamtfläche von ca. 4.195 m² (vgl. **Anlage 2**, Bebauungsplan KLM-BP-019, Auszug Planzeichnung). In den WA sind Einzel- u. Doppelhäuser sowie Hausgruppen („Reihenhäuser“) mit max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig (vgl. **Anlage 3**, Auszug Textliche Festsetzungen).

Auch nach Fertigstellung des von der Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH (gewog) im Zeitraum 2013/14 an der Heinrich-Heine-Straße realisierten Vorhabens besteht in der Gemeinde weiterhin ein hoher Bedarf an barrierefreiem Wohnraum, z.B. für Senioren.

Grundstücke im Umfeld des Rathausmarktes sind für die Realisierung eines weiteren Projektes besonders geeignet, weil hier die erforderliche Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Rathaus mit Bürgersaal, Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs etc.) vorhanden und fußläufig gut erreichbar ist.

Es soll deshalb perspektivisch mit Planungen für barrierefreien Wohnraum vorzugsweise im WA 02 (Grundstück Förster-Funke-Allee 109) begonnen werden. Dazu ist aber zunächst die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich: Die derzeitige Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je (Wohn-)Gebäude auf max. zwei schließt die Realisierung eines entsprechenden Vorhabens aus. Der Bebauungsplan soll deshalb so geändert werden, dass die Anzahl der Wohneinheiten nicht mehr beschränkt ist, sondern auch ein Gebäude mit höherer Wohnungszahl zulässig wird.

Die von dem Verfahren KLM-BP-019-11 nicht berührten Regelungen des Bebauungsplanes 019 sollen unverändert fortgelten. Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Mit den erforderlichen stadtplanerischen Leistungen soll ein externes Büro beauftragt werden, die Kosten hierfür in Höhe von rund 5.000 EUR sind für den Haushalt 2015 angemeldet.