

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			nichtöffentlich			
Datum: 21.06.2016		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 077/16		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
<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
Bauausschuss				04.07.2016		
Hauptausschuss				11.07.2016		
Betreff: Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-003-c "Eigenherd-Nord" für das Grundstück Zehlendorfer Damm 71 - 73 (ehemaliges Seemannserholungsheim), hier: zulässige Grundfläche für Nebenanlagen						
Beschlussvorschlag:						
<p>1) Für das in Anlage 3 dargestellte Vorhaben der Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche der Nebenanlagen (u. a. durch Flächen für den vorbeugenden Brandschutz sowie dem Neubau von zwei Schwimmbecken) auf dem Grundstück Zehlendorfer Damm 71-73 wird folgende Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen um weitere ca. 831 m² (insgesamt geplante Grundfläche für die Nebenanlagen ca. 2.260 m²). <p>2) Der Bürgermeister wird beauftragt, den/die Antragsteller über diesen Beschluss des Hauptausschusses der Gemeinde Kleinmachnow schriftlich zu informieren.</p>						
Anlagen						
<ol style="list-style-type: none"> 1. Auszug aus der Liegenschaftskarte 2. Antrag auf Befreiung v. 13.05.2016 3. Unterlagen zum Antrag (Flächenbilanz, Lageplan) <p><i>nur zur Information:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Amtlicher Lageplan zur Baugenehmigung v. 28.09.2015 5. Auszug aus dem Bebauungsplan KLM-BP-003-c 6. DS-Nr. 048/14 v. 28.04.2014 (Sitzung des Hauptausschusses), ohne Anlagen 						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:					Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis:			Gremium:		Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister <small>(Endunterschrift)</small>		Bürgermeister		Fachbereichsleiter(in)		
						Antragseinreicher

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

Problembeschreibung/Begründung:

Das Grundstück Zehlendorfer Damm 71-73 (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 13, Flurstücke 13, 1555-1561, 1563-1569; vgl. **Anlage 1**, Auszug Liegenschaftskarte) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-003-c „Eigenherd Süd“ in der Fassung der 2. Änderung, in Kraft getreten am 31.08.2012.

Für das o. a. Grundstück sind bisher in vier von fünf Baufeldern Hauptanlagen (HA) realisiert worden. Für die Flächen der Nebenanlagen (NA), insbesondere die des vorbeugenden Brandschutzes sowie die der Zufahrten, wurden im Zuge von Baugenehmigungsverfahren Befreiungen hinsichtlich der max. zulässigen Grundfläche (GR) der Nebenanlagen erteilt.

Die bisher auf dem Grundstück realisierten sowie weiterhin geplanten Nebenanlagen weichen von der festgesetzten max. zulässigen GR/NA ab. Es ist deshalb ein Antrag auf Befreiung von dieser Festsetzung gestellt worden (vgl. **Anlage 2**).

Von planungsrechtlichen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nur befreit werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
- (1) Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder (2) die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder (3) die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und
- die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentl. Belangen vereinbar ist.

Gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BbgBO kann bei genehmigungsfreien Vorhaben die Gemeinde eine Befreiung / Abweichung zulassen (§ 61 Abs. 1 BbgBO).

Für den straßenseitigen Teil des (Gesamt-)Grundstücks gelten die Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet (WA), für den rückwärtigen die für das Reine Wohngebiet WR 1a (vgl. **Anlage 5**).

Straßenseitig - im WA - wird die max. zulässige Grundfläche für Hauptanlagen (GR/HA) von insgesamt 400 m² unterschritten. Die im WA insgesamt vorhandene GR/HA beträgt ca. 197 m², damit sind ca. 203 m² nicht ausgeschöpft.

Bei den Nebenanlagen wird die im WA max. zulässige GR/NA von insgesamt 240 m² dagegen überschritten, sie soll über 450 m² aufweisen (genaue Größe ist aus der Flächenbilanz (vgl. **Anlage 3**) nicht eindeutig ableitbar). Trotz Berücksichtigung der im WA nicht ausgeschöpften GR/HA ist die GR-Gesamtbilanz hier demnach leicht überschritten.

Im rückwärtigen WR 1a beträgt die max. zulässige GR/HA 780 m². Die im WR 1a vorhandene GR/HA beträgt ca. 755 m², damit sind 25 m² nicht ausgeschöpft.

Bei den Nebenanlagen wird die im WR 1a max. zulässige GR/NA von 390 m² dagegen deutlich überschritten, sie soll ca. 1.810 m² betragen. Rund 570 m² dieser Fläche, nämlich zwei Feuerwehraufstellflächen, acht Stellplätze (insgesamt ca. 155 m²) sowie die Zufahrt wurden bereits mit den abgeschlossenen Bauantragsverfahren für die Bestandsgebäude genehmigt.

Die damals bereits erteilte Befreiung für die GR/NA im Umfang von 570 m² war erforderlich, weil die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen GR/NA zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte bei der Nutzung des Grundstücks geführt hätte (vgl. § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Die Einhaltung der Festsetzung hätte eine Erschließung der rückwärtigen Baufenster unmöglich gemacht.

Die jetzt im Rahmen des Befreiungsantrages vorgelegte Flächenbilanz zeigt neben Erweiterungen der Feuerwehraufstellflächen, der Flächen für die Zufahrten sowie der Rampenflächen der Tiefgarage insbesondere zwei neu geplante „Schwimmbecken einschließlich Bestandteile“ (je ca. 150 m² Grundfläche), die ebenfalls als Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO einzustufen sind. Aus dieser ergänzten Flächenbilanz folgt nach korrigierter Berechnung des FD Stpl./BauO eine Überschreitung der zulässigen GR/HA+NA um zusätzliche ca. 831 m².

Es ist deshalb eine Befreiung von der festgesetzten GR/NA beantragt worden (vgl. **Anlage 2**, Antrag).

Die aus der jetzt ergänzten Flächenbilanz deutlich werdende, erhebliche Überschreitung resultiert aus Flächen, die für die Erschließung der drei rückwärtigen Baufenster nötig sind sowie aus notwendigen Feuerwehraufstellflächen. Sie resultiert aber auch aus der Grundfläche der geplanten Schwimmbecken einschließlich Bestandteile.

Die beantragte Befreiung erscheint städtebaulich nicht vertretbar. Eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes zur GR/NA käme nur in Betracht, wenn an anderer Stelle auf dem Grundstück auf Baurecht verzichtet und der Bebauungsplan entsprechend geändert würde. Aus Sicht der Verwaltung wird das geplante Vorhaben daher nicht befürwortet.

Hinweis:

Eine beantragte Befreiung für den Neubau von Nebenanlagen (zwei Schwimmbecken) mit einer weiteren GR/NA Überschreitung von ca. 151 m² war bereits Beschlussvorlage in der Sitzung des Hauptausschusses am 28.04.2014 (DS-Nr. 048/14). Der Befreiungsantrag wurde seinerzeit einstimmig abgelehnt (vgl. **Anlage 6**).