

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-043 "Adam-Kuckhoff-Platz/ An der Stammbahn"

Abwägungsprotokoll
zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Legende

Spalte „Lfd. Nummer“:

Bei der Weitergabe personenbezogener Daten im Rahmen der Abwägung (*hier*: Namen und Anschriften der Einwender) ist § 10 Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG) zu beachten. Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind im Abwägungsprotokoll daher lediglich nummeriert und ohne Namen und Anschriften der Einwender wiedergegeben. Der Gemeindevertretung und ihren Fachausschüssen wird getrennt zum Abwägungsbeschluss ein vertraulich zu behandelndes Schlüsselverzeichnis übergeben, in dem die fortlaufenden Nummern aus dem Abwägungsprotokoll den jeweiligen Einwendern namentlich zugeordnet sind.

Spalte "weitere Bearbeitung" (Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung):

- P = Änderung der Planzeichnung
- L = Änderung der Legende
- T = Änderung / Ergänzung der textlichen Festsetzungen bzw. textlichen Hinweise
- B = Änderung der Begründung / Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
- H = Sonstiger Handlungsbedarf
- K = Keine Abwägung, da keine abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt
- N = Nichtberücksichtigung
- V = Vorschlag wurde bereits berücksichtigt

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz/ An der Stammbahn“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 01.11.2010 – 03.12.2010 –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
1	10.11.2010	<p>Es wird Bezug genommen auf die Planungen der Gemeinde Kleinmachnow, die Kammerspiele Kleinmachnow zu erwerben und zu betreiben bzw. durch einen Investor betreiben zu lassen. Hierfür soll eine für den Betrieb notwendige Erweiterung der Parkplätze erfolgen.</p> <p>1. Der Erwerb der Kammerspiele und der Weiterbetrieb als kulturelles Zentrum mit Kino wird befürwortet.</p> <p>2. Eine Umwandlung zu einem reinen Kinobetrieb als Multiplex-Kino wird insbesondere aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen abgelehnt.</p> <p>3. Die Erweiterung der Parkplatzflächen wird als nicht erforderlich erachtet, sofern die Kammerspiele als kulturelles Zentrum weiterbetrieben werden.</p>	<p>Zu 1. und 2.:</p> <p>Die Kammerspiele befinden sich nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, die den Weiterbetrieb bzw. die Umnutzung der Kammerspiele betreffen. Die Entscheidung über die künftige Nutzung der Kammerspiele erfolgt durch die politischen Gremien der Gemeinde Kleinmachnow. Die Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes sowie der Stellplatzproblematik erfolgt ggf. in einem gesonderten Planverfahren (Aufstellung / Änderung eines Bebauungsplans für das Grundstück der Kammerspiele) bzw. im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Zu 3.:</p> <p>Wie in Kapitel I.1.2 der Begründung beschrieben, soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die öffentliche Nutzung der Grundstücke durch Freihaltung von Bebauung gesichert werden. Die Ausweisung als Parkplatzfläche dient der Sicherung und geringfügigen Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage westlich der Karl-Marx-Straße. Insbesondere an Markttagen stellt sich die Parkplatzsituation im Plangebiet als unbefriedigend dar. Bisher werden neben den bestehenden Stellplätzen auch die Stellplätze des öffentlichen Straßenraumes genutzt. Hierzu wird zum Abstellen der Kraftfahrzeuge insbesondere der öffentliche Straßenraum der Straße „An der Stammbahn“ genutzt, wie das Ordnungsamt der Gemeinde Kleinmachnow feststellt.</p> <p>Die Gemeinde Kleinmachnow geht von einem Stellplatzbedarf des Marktplatzes von rund 52 Stellplätzen</p>	<p>K</p> <p>N</p>

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz/ An der Stammbahn“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 01.11.2010 – 03.12.2010 –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>aus. Die Herleitung der Anzahl erforderlicher Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde ist im Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme Bürger 2, Nr. 4 aufgeführt. Zusätzlicher Stellplatzbedarf entsteht durch die Funktion als Umsteigepunkt zwischen dem motorisiertem Individualverkehr und dem öffentlichen Personennahverkehr. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Haltepunkte der Buslinien 115 und 629, die Kleinmachnow mit der Bundeshauptstadt Berlin verbinden.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sehen deshalb die Sicherung der bereits bestehenden Anlage sowie eine geringfügige Erweiterung um 15 Stellplätze vor. Als Kompensation der damit verbundenen zusätzlichen Eingriffe sollen angrenzende Grünflächen als öffentliche Parkanlagen aufgewertet werden. Der Verlust an Grün- und Freifläche zugunsten der Stellplatzfläche kann durch eine gestalterische und naturschutzfachlich begleitete Aufwertung somit kompensiert werden.</p>	
2	02.12.2010	<p>1. Die Flurstücke Nr. 12, 13 und 14 der Flur 8, Gemarkung Kleinmachnow befinden sich in Privateigentum. Die Aussage auf Seite 6 der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf, dass sich die Flurstücke 12 bis 14 teilweise in Eigentum des Bundes und teilweise in Privateigentum befinden, ist laut Angabe des Verfassers nicht zutreffend.</p> <p>2. Für die im Bebauungsplan-Entwurf als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flurstücke 12 bis 14</p>	<p>Zu 1.: Im Kapitel I.2.2 der Begründung sind die Eigentumsverhältnisse der Flurstücke 11 bis 14 aufgeführt. Da das Flurstück 11 ebenfalls von der geplanten Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ betroffen ist, ist die Aussage zu den Eigentumsverhältnissen korrekt dargestellt. Dennoch wird zur besseren Verständlichkeit das Kapitel I.2.2 der Begründung wie folgt überarbeitet: <i>... Die Flurstücke 12 bis 14 der Flur 8, die in Teilen für die Erweiterung des Parkplatzes in Anspruch genommen werden sollen, befinden sich in Privateigentum; das Flurstück 11 befindet sich in Eigentum der Gemeinde. ...</i></p> <p>Zu 2.: Der baurechtliche Bestandsschutz schützt bestehende</p>	<p>B</p> <p>K</p>

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz/ An der Stammbahn“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 01.11.2010 – 03.12.2010 –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>handelt es sich um ein ehemals bebautes Grundstück der Sommerfeld-Siedlung, welches 1966 im Zuge der Grenzsicherung der DDR in Volkseigentum überführt wurde. Das Wohngebäude wurde abgerissen. Wäre das Gebäude nicht abgerissen worden bzw. wäre das Grundstück nach 1990 neu bebaut worden, würde der Bestandsschutz greifen.</p>	<p>Gebäude als eigentumsfähige Sache, auch wenn die Errichtung eines solchen Gebäudes nach geltendem Recht unzulässig wäre. Da für den baurechtlichen Bestandsschutz aber der aktuelle Zustand (hier: Grünfläche / Ruderalfläche) zählt, greift dieser hier nicht.</p> <p>Ein unrechtmäßiger Abriss eines Gebäudes löst zwar ggf. Schadensersatzansprüche (gegenüber dem ursprünglichen Eigentümer des Gebäudes) aus, begründet jedoch nicht gleichzeitig ein Recht auf die Neuerichtung. Zur baurechtlichen Beurteilung zählt für die Genehmigungsbehörden immer die aktuelle rechtliche und tatsächliche Situation.</p> <p>Eine ursprünglich genehmigte Nutzung ist darüber hinaus nicht mehr von der Baugenehmigung gedeckt und genießt demzufolge keinen Bestandsschutz mehr, wenn sie über einen längeren Zeitraum nicht mehr ausgeübt wird und die Verkehrsauffassung mit ihrer Wiederaufnahme nicht mehr rechnet (BVerwG, 21.11.2000 - 4 B 36.00). Dies ist in diesem Fall anzunehmen, da seit 1990 keine Anstrengungen unternommen worden sind, das Grundstück bebauen zu wollen. Die Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit baulicher Anlagen ist damit offen. Nach Auffassung der Gemeinde Kleinmachnow ist eine Zulässigkeit in diesem Fall jedoch nicht gegeben. In Klarstellungssatzung der Gemeinde Kleinmachnow von 1992 waren die betreffenden Grundstücke als nicht innerhalb der festgelegten Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegen (§ 34 BauGB) dargestellt und somit dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zugeordnet. Die Festlegungen einer Klarstellungssatzung können jedoch von der tatsächlichen Qualität eines Grundstücks abweichen, da ihnen lediglich eine deklaratorische Bedeutung zukommt und sie die Innenbereichsqualität eines Grundstücks nicht begründet.</p> <p>Jedoch lässt auch die Beurteilung der tatsächlichen Qualität der Grundstücke erwarten, dass es sich um Außenbereich (in diesem Falle Außenbereich im Innen-</p>	

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz/ An der Stammbahn“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 01.11.2010 – 03.12.2010 –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>3. Es liegt eine Ungleichbehandlung vor, da vermutet wird, dass bei Fortbestehen des Wohngebäudes wie auf den angrenzenden Flurstücken 15 und 16 aus Gründen des Bestandsschutzes eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet erfolgt wäre.</p>	<p>bereich) handelt. Zwar waren die Flurstücke ursprünglich bebaut und verlieren aufgrund des Abrisses und aufgrund des Umstandes, dass sie mehrere Jahrzehnte nicht bebaut waren, nicht grundsätzlich die Innenbereichsqualität, jedoch sprechen die aktuellen örtlichen Gegebenheiten nach Auffassung der Gemeinde für eine Zuordnung zum Außenbereich. Die Grundstücke sind nicht Bestandteil eines Bebauungszusammenhanges, sondern grenzen lediglich einseitig an die zusammenhängende Bebauung der Sommerfeld-Siedlung an. Die Bebauung setzt sich weder auf der östlichen Seite der Karl-Marx-Straße noch nach Norden, in Richtung Stadtgrenze Berlin fort. Der Eindruck einer zusammenhängenden Bebauung besteht aus diesen Gründen nicht. Weiterhin grenzen die Flurstücke nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche und dürften demnach als nicht erschlossen gelten.</p> <p>Zu 3.: Eine Ungleichbehandlung ist aus Sicht der Gemeinde nicht zu erkennen, da zwischen der Errichtung des benachbarten Wohngebäudes auf den Flurstücken 15 und 16 (Einzelhaus „An der Stammbahn 7-9“) und dem aktuell bestehenden Begehren, die Flurstücke 12-14 als Wohnbaufläche auszuweisen, ein erheblicher zeitlicher Abstand besteht, in dem sich die bauliche Entwicklung des Umfeldes und die Ansprüche an die Flächennutzung entscheidend geändert haben. So wird der Adam-Kuckhoff-Platz heute erfolgreich als Marktplatz genutzt, der der örtlichen Versorgung dient. Insofern besteht tatsächlich ein deutlich erhöhter Stellplatzbedarf, der durch Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage gedeckt werden soll (vgl. nachfolgend zu 4). Bezüglich der bauplanungsrechtlichen Beurteilung eines Vorhabens ist die aktuelle rechtliche und tatsächliche Situation heranzuziehen. Hier ist anzumerken, dass aktuell die Flurstücke 15 und 16 eine Bebauung ausweisen wohin gegen die Flurstücke 12, 13 und 14 derzeit unbebaut</p>	<p>K</p>

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz/ An der Stammbahn“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 01.11.2010 – 03.12.2010 –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
		<p>4. Eine Abwägung privater und öffentlicher Interessen hat nicht stattgefunden, da Planungsalternativen nicht berücksichtigt wurden. Hierzu wird eine alternative Anordnung der Stellplätze unter Inanspruchnahme der gemeindeeigenen Flurstücke 10 und 11 oder von Bahnflächen genannt.</p>	<p>sind. Von einer Ungleichbehandlung kann aufgrund der grundlegend unterschiedlichen Voraussetzungen nicht ausgegangen werden.</p> <p>Zu 4.: Die vom Vorhaben betroffenen privaten Interessen bestehen hauptsächlich im Interesse der privaten Eigentümer ihre Grundstücke wirtschaftlich zu nutzen. Bei den Flurstücken 15 und 16 wird die bestehende Wohnbebauung gesichert und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Spielräume für eine maßvolle Verdichtung des Baugrundstücks zugebilligt. Die Flurstücke 12, 13 und 14 werden derzeit als öffentlich zugängliche Grünfläche (Ruderalfläche) genutzt. Von dieser Fläche wird ein Teil entsprechend der derzeitigen Nutzung als Grünfläche festgesetzt, ein Teil der Flurstücke wird für die Erweiterung der Stellplatzanlage als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ überplant.</p> <p>Als öffentliches Interesse ist in erster Linie die Lösung der unbefriedigenden Stellplatzsituation im Plangebiet zu nennen. Aus Sicht der Gemeinde ist die Bereitstellung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze im Bereich um den Adam-Kuckhoff-Platz notwendig. Schon jetzt reichen insbesondere an den dreimal wöchentlich stattfindenden Markttagen die Stellplätze auf der bestehenden Stellplatzanlage sowie bestehenden Stellplätze im öffentlichen Straßenraum in den angrenzenden Wohngebieten nicht aus. In den angrenzenden Wohngebieten reichen weder die zur Verfügung stehenden Straßenflächen für insbesondere Parkplatz suchende Marktkunden aus, noch ist es vertretbar, dort größere Stellplatzflächen auszuweisen und so Verkehr in die angrenzenden Wohngebiete hineinzuziehen.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes KLM-BP-043 sind derzeit 30 Stellplätze auf der bestehenden Parkplatzfläche sowie weitere 12 Stellplätze südlich daran angrenzend an</p>	V

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz/ An der Stammbahn“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 01.11.2010 – 03.12.2010 –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>der Straße „An der Stammbahn“ vorhanden. Durch die geplante Erweiterung der Stellplatzanlage können zusätzlich etwa 15 Stellplätze realisiert werden. Den dann insgesamt zur Verfügung stehenden 57 Stellplätzen steht ein ermittelter Bedarf von insgesamt 52 Stellplätzen allein für den Marktplatz gegenüber. Hinzu kommt weiterer Stellplatzbedarf durch die Funktion als Umsteigepunkt zwischen dem motorisiertem Individualverkehr und dem öffentlichen Personennahverkehr. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Haltepunkte der Buslinien 115 und 629, die Kleinmachnow mit der Bundeshauptstadt Berlin verbinden.</p> <p>Der anhand der Vorgaben der kommunalen Stellplatzsatzung i. d. F. der Bekanntmachung vom 31.01.2007 und ergänzender Prognosen ermittelte Stellplatzbedarf setzt sich wie folgt zusammen:</p> <p><u>Marktplatz:</u> Vorab ist festzustellen, dass die Parkplatzsituation um den Adam-Kuckhoff-Platz unbefriedigend ist. Dies trifft insbesondere auf die dreimal wöchentlich stattfindenden Markttag zu. Die Bruttofläche des Marktplatzes beträgt einschließlich Grünfläche, Zufahrten und Böschungen ca. 3.556 m². Als reine Nutzfläche können ca. 2.350 m² angesetzt werden. Bei der Stellplatznutzung durch Marktkunden ist zu berücksichtigen, dass es sich um Kurzzeit-Parker (0,5 - 1,0 h) handelt. Gemäß Anl. 2 lfd. Nr. 9.2 (Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- u. Verkaufsplätze) der Stellplatzsatzung ist je angefangene 100 m² Nutzfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Bei einer Nutzfläche von 2.350 m² sind demnach 24 Stellplätze für den Marktplatz nachzuweisen. Wird für die Ermittlung des Stellplatzbedarfes Anl. 2 lfd. Nr. 3.3 (Verkaufswagen u. Kioske, die sich auf Grund einer Sondernutzung im öffentlichen Straßenland befinden) herangezogen, wäre sogar eine deutlich höhere Anzahl an Stellplätzen erforderlich. Nachzuweisen wäre unter Anwendung dieser Vorschrift ein Stellplatz je an-</p>	

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz/ An der Stammbahn“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 01.11.2010 – 03.12.2010 –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>gefangene 30 m² Nutzfläche. Es könnten für den Marktplatz nach der gültigen Stellplatzsatzung demnach bis zu 79 Stellplätze gefordert werden. Die Gemeinde geht bei dem tatsächlichen Stellplatzbedarf von einem Mittelwert der aus den Festlegungen der Stellplatzsatzung errechneten erforderlichen Stellplätze von insgesamt 52 aus.</p> <p>Die vorstehend ermittelten Kennzahlen belegen, dass der Stellplatzbedarf für den Marktplatz und den Nahegelegenen Haltepunkt der bedeutenden überörtlich verkehrenden Buslinien 115 und 629 nicht gedeckt werden kann und die Erweiterung der Stellplatzanlage erforderlich machen. Der Standort des Haltepunktes und der Standort des Marktplatzes lassen sich nicht verlegen.</p> <p>Die teilweise Überplanung der Flurstücke 12, 13 und 14 beansprucht privates Eigentum und greift damit in das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht ein. Als Ergebnis der Abwägung privater und öffentlicher Belange kann jedoch abschließend festgestellt werden, dass in diesem Fall das private Interesse des Eigentümers nach einer wirtschaftlichen Nutzung (Bebaubarkeit) des Grundstücks hinter dem öffentlichen Interesse zurücktritt. Derzeit besteht für die Flurstücke 12, 13 und 14 kein Baurecht, wie bereits im Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme Bürger 2, Nr. 3 erläutert wird. Zugleich besitzt der Eigentümer dieser Flurstück kein Anrecht auf die Ausweisung als Bauland durch den Bebauungsplan. Die Gemeinde muss die Flächen zur Verwirklichung der Planung vom Eigentümer erwerben.</p> <p>Eine alternative Anordnung der Stellplätze unter ausschließlicher Inanspruchnahme der Flurstücke 10 und 11 sowie der Bahnflächen ist aus den folgenden Gründen nicht möglich: Die Flurstücke 2038 und 2042 der Flur 8 sind als gewidmete Flächen zum Zweck des Bahnbetriebes anzu-</p>	

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz/ An der Stammbahn“

– Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB v. 01.11.2010 – 03.12.2010 –

Lfd. Nr.	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
2		5. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinmachnow stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.	<p>sehen. Für diese Flächen besteht ein öffentlich-rechtlicher Planungs- und Nutzungsvorbehalt. Die Flächen dürfen daher nicht von der Gemeinde überplant werden.</p> <p>Die Flurstücke 10 und 11 werden bereits durch die bestehenden Stellplätze vollständig in Anspruch genommen. Zusätzlich ist aus Lärmschutzgründen ein ausreichender Abstand zu der benachbarten Wohnbebauung einzuhalten.</p> <p>Alternative Standorte in der näheren Umgebung sind in der erforderlichen Größenordnung nicht vorhanden. Die Potenziale im öffentlichen Straßenraum werden bereits vollständig ausgeschöpft. Die mögliche Inanspruchnahme von öffentlichen Grünflächen oder straßenbegleitendem Grün ist im Hinblick auf die gewünschte Erholungsfunktion, z. B. im Umfeld des Düppelteiches, nicht gewünscht.</p> <p>Zu 5.: Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde Kleinmachnow im Planmaßstab 1:10.000 dar. Die Darstellung ist nicht flurstücksscharf. In den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden Erschließungsstraßen sowie kleinere Grünflächen mit in die angrenzenden Bauflächen einbezogen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der Darstellung des Flächennutzungsplans (siehe Begründung Kap. III.2.2).</p>	K