

Gemeinde Kleinmachnow

Beschlussvorlage

öffentlich

Datum: 22.02.2011

Einreicher: Der Bürgermeister

DS-Nr. 024/11/1

Entgegennahme KSD:

Verfahrensvermerk:

Genehmigung

Anzeige

Ankündigung

Veröffentlichung

Bekanntmachung

Auslage

Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Hauptausschuss				07.03.2011		
Gemeindevertretung				24.03.2011		

**Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes
KLM-BP-019-9 "Wohngebiete im Ortskern"
(Aufstellungsbeschluss)**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“, zuletzt geändert durch Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-5 (in Kraft getreten 30.01.2009) soll geändert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-9 „Wohngebiete im Ortskern“ sollen
 - 1.1 die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen,
 - 1.2 die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie
 - 1.3 der Höhenbezug in der textlichen Festsetzung zu Gebäudehöhen
 geändert werden. Die Grundzüge der in einen Bebauungsplan-Vorentwurf aufzunehmenden, geänderten Regelungen sind in den Anlagen 3 – 7 umrissen. Sie sind im weiteren Verfahren, unter Einbeziehung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, zu präzisieren. Die von der Änderung nicht berührten Festsetzungen sollen unverändert beibehalten werden.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

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:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Veranschlagung:		
<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnis-HH 2011	EURO: 8.000	Budget/Teilhaushalt: 50 (Bau/Wohn) / 18
<input checked="" type="checkbox"/> Finanz-HH 2011	EURO: 8.000	Produktgruppe: 51.10
<input type="checkbox"/>	EURO:	Maßnahmen-Nr:

Anlagen:

- 1) Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-019-9
zu Ziff. 1.1 (Einfriedungen):
- 2) Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes
- 3) Gegenüberstellung Textliche Festsetzungen zu Einfriedungen (Istzustand – Konzept 2011)
- 4) Arbeitsplan (Visualisierung des Konzeptes)
zu Ziff. 1.2 (Stellplätze und Garagen):
- 5) Gegenüberstellung TF zu Stellplätze u. Garagen (Istzustand – Konzept 2011)
zu Ziff. 1.3 (Gebäudehöhe):
- 6) Beispiel Baugebiet WA 14, Straße „Am Bienenhaus“ (B-Plan-Auszug, vorläufiger Parzellierungsplan, Lageplan zu „Parzelle 13“ mit Angabe der tats. Höhen lt. ÖbVI)
- 7) Gegenüberstellung TF zu Gebäudehöhen (Istzustand – Konzept 2011)

Problembeschreibung/Begründung:

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) sowie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-5 „Ortskern Kleinmachnow“ (Zulassung von Terrassentrennwänden und von Werbeanlagen für Anlagen für gesundheitliche Zwecke wie z. B. Arztpraxen in den Allgemeinen Wohngebieten, Änderung von Festsetzungen für die Flächen für den Gemeinbedarf, Festsetzung einer Fläche für Sport- u. Spielanlagen, Zweckbestimmung Kletterfelsen; in Kraft getreten am 30.01.2009).

Mit dem Verfahren KLM-BP-019-9 „Wohngebiete im Ortskern“ sollen die Textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen (vgl. Ziff. 1.1), zu Stellplätzen und Garagen (vgl. Ziff. 1.2) sowie zu Gebäudehöhen (vgl. Ziff. 1.3) geändert werden. Beabsichtigt sind somit Modifikationen von Festsetzungen für den verbliebenen Geltungsbereich des Ursprungsplanes KLM-BP-019 (i. d. F. KLM-BP-019-5). Die vom Änderungsverfahren nicht berührten Regelungen bleiben unverändert bestehen.

Erläuterungen zu Ziff. 1.1, Zulässigkeit von Einfriedungen

Eigentümer im Geltungsbereich des KLM-BP-019 hatten mit Schreiben vom 20.01.2010 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes in Hinblick auf die zulässigen Einfriedungen gestellt (vgl. **Anlage 2**). In der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes KLM-BP-019 sind bisher nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Eigentümer schlugen vor, im Hinblick auf gewünschten Sichtschutz und den Schutz der Privatsphäre die zulässige Höhe auf bis zu 2 m anzuheben und die Festlegungen stärker zu differenzieren.

Aus Sicht der Verwaltung soll dem Antrag in Teilen gefolgt und dazu ein entsprechendes Bebauungsplan-Änderungsverfahren eingeleitet werden. Vorgeschlagen wird, die künftige Regelung zu Einfriedungen für die Wohngebiete im Ortskern an der Regelung zu orientieren, die inzwischen für nahezu alle anderen Bebauungsplan-Gebiete in Kleinmachnow gilt: Zulässig sind danach nur offene Einfriedungen, die im Vorgartenbereich eine Höhe von bis zu 1,30 m und rückwärtig von

bis zu 1,80 m aufweisen. Als „offene Einfriedungen“ gelten z. B. Holzlatten-, Maschendraht- bzw. Drahtflechtzäune sowie Hecken- und Strauchpflanzungen. Geschlossene Zäune (wie z. B. Schilfmatten, Holzlamellen- oder Bretterzäune) und Mauern sind ausgeschlossen. Die Grundzüge der vorgeschlagenen künftigen Festsetzung zu Einfriedungen im Ortskern sind in **Anlage 3** der bisher geltenden Regelung gegenübergestellt.

Erläuterung zu Ziff. 1.2, Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

In der rechtswirksamen Fassung des Bebauungsplanes KLM-BP-019 sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) u. a. Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) zulässig. Die Baufenster sind in den WA durch Baugrenzen in einem Abstand von 6,0 m von der Straßenbegrenzungslinie, d. h. der straßenseitigen Grundstücksgrenze, festgesetzt (vgl. **Anlage 4**, Arbeitsplan mit Darstellung Baugrenzen).

Der Hauptausschuss der Gemeindevertretung hat in der Vergangenheit Anträgen auf Befreiung von dieser Festsetzung zugestimmt, und zwar mit DS-Nr. 013/01 vom 05.02.2001 für das Grundstück A.-Schönberg-Ring 81 (wg. Überschreitung vordere Baugrenze) und mit DS-Nr. 150/02 vom 30.09.2002 für das Grundstück A.-Schönberg-Ring 23 (wg. Überschreitung seitliche Baugrenze).

Auch unter Bezugnahme auf diese daraufhin erteilten Befreiungen haben der Bauträger oder spätere Eigentümer auf weiteren Grundstücken im Geltungsbereich 019 Carports bzw. Garagen errichtet, ohne vorher, vor dem Hintergrund der entgegenstehenden Festsetzung im Bebauungsplan, eine planungsrechtliche Zustimmung der Gemeinde einzuholen.

Eine erneute Bestandaufnahme und Analyse des Plangebietes im Jahr 2010 belegt, dass wegen der vom Bauträger vorgenommenen kleinteiligen Parzellierung der Wohngebiete Grundstücke entstanden sind, auf denen die bisherige Festsetzung mitunter nur schwer eine aus Sicht auch der Nutzer akzeptable Anordnung von Stellplätzen und Garagen ermöglicht.

Unter Abwägung mit den öffentlichen Belangen erscheint es städtebaulich vertretbar, die Tiefe des von baulichen Anlagen grundsätzlich frei zu haltenden Vorgartenbereiches künftig auf einen 4,5 m tiefen Bereich entlang der Straßenflächen festzulegen. Die textliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen soll deshalb geändert werden (vgl. **Anlage 5**).

Erläuterung zu Ziff. 1.3, Gebäudehöhen

[Ziff. 1.3 war nicht Bestandteil von DS-Nr. 024/11 und ist, nach Beratung von DS-Nr. 024/2011 in der Sitzung des Bauausschusses am 21.02.2011, ergänzt worden. Die so ergänzte Drucksache wird unter der Bezeichnung DS-Nr. 024/11/1 weitergeführt.]

Im Zusammenhang mit der Vorbereitung von Bauanträgen für Einfamilienhäuser im Allgemeinen Wohngebiet WA 14 (Fläche westl. Karl-Marx-Straße / nördl. Förster-Funke-Allee, ehemals u. a. RFT-Gelände; vgl. **Anlage 6**, Auszug B-Plan, Lagepläne) hat sich herausgestellt, dass der im Bebauungsplan festgesetzte Höhenbezug die Bebaubarkeit dieser Grundstücke deutlich einschränkt. Festgesetzt ist eine Bezugnahme auf die „festgesetzte Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche“. Nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche des Baugebietes WA 14 ist Planstraße 5 (künftig: „Am Bienenhaus“) mit drei festgesetzten Höhenbezugspunkten.

Die tatsächliche Höhe der Baugrundstücke im WA 14 liegt jedoch teilweise deutlich über der heranzuziehenden Bezugshöhe, zum Beispiel:

Bezugshöhe lt. B-Plan: 42,20 m - zulässige Traufhöhe (max. 7,0 m): 49,20 m – tatsächliche Geländehöhe auf Beispielgrundstück nördl. „Am Bienenhaus“: 44,20 m – Fazit: Die Bauherrschaft kann tatsächlich nur ein Wohngebäude mit Traufhöhe 5,0 m realisieren.

Auf Nachfrage eines bisher betroffenen privaten Bauantragstellers informierte der Landkreis – als zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde – am 18.02.2011, dass bei Einhaltung des im B-Plan vorgegebenen Höhenbezuges für die Bauherrschaft zweifellos eine planerisch offenbar nicht beabsichtigte Härte entstehen würde. Diese Problematik dürfte aber nicht nur eines, sondern voraussichtlich mehrere der inzwischen parzellierten Baugrundstücke betreffen. Eine Befreiung von der entsprechenden Festsetzung des B-Planes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB würde deshalb die Grundzüge der Planung berühren und ist daher nicht zulässig.

Um den Grundstückseigentümern dennoch Baurecht in dem mit dem B-Plan eingeräumten Umfang gewähren zu können, ist eine Änderung der Textl. Festsetzung 4.1 erforderlich. Sie soll an die in Bebauungsplänen in Kleinmachnow inzwischen übliche und bewährte Festsetzung zur Gebäudehöhe angepasst werden. Die Bezugnahme erfolgt dann zukünftig nicht mehr auf eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, sondern auf die tatsächliche (natürliche) Geländehöhe innerhalb der zu überbauenden Fläche (vgl. **Anlage 7**).

Mit dieser Änderung erfolgt keine Anhebung der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen (Traufhöhen), es wird lediglich sichergestellt, dass die zulässige Gebäudehöhe auf dem jeweiligen Baugrundstück auch genutzt werden kann.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-019 „Ortskern Kleinmachnow“, zuletzt geändert durch Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-5, sind von den beabsichtigten Änderungen nicht betroffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-019-9 soll im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt werden.