

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 02.09.2024		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 094/24		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				16.09.2024		
Hauptausschuss				30.09.2024		
Betreff: Ausnahme von der Veränderungssperre für das Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-053 „Gebiet östlich OdF-Platz“, für das Grundstück Karl-Marx-Straße 50, hier: Nutzungsänderung von Glaserei in Bürofläche						
Beschlussvorschlag: 1) Die Gemeinde Kleinmachnow erteilt das Einvernehmen gemäß § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu einer Ausnahme von der Veränderungssperre für das in Anlage 4 dargestellte Vorhaben Nutzungsänderung von Glaserei in Bürofläche auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 50. 2) Das in Anlage 4 dargestellte Vorhaben wird befürwortet . Die Art der Nutzung steht im Einklang mit den beabsichtigten künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-053 „Gebiet östlich OdF-Platz“. Das Vorhaben ist auf der Grundlage des bisherigen Planungsrechts (§ 34 BauGB) zustimmungsfähig. Die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der beabsichtigten künftigen Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu prüfen und nachzuweisen. 3) Die Gemeinde Kleinmachnow erteilt ihr Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB . 4) Der Bürgermeister wird beauftragt, den/die Antragstellenden über diesen Beschluss des Hauptausschusses schriftlich zu informieren.						
<u>Anlage/-n:</u> 1) Abgrenzung des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplans KLM-BP-053 2) Auszug aus dem ALKIS (Flurstücksübersicht) 3) Antrag auf Ausnahme 4) Unterlagen zum Bauvorhaben (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte)						
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	☐ ja	☒ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☒ nein
	Produktgruppe:		
	Teilhaushalt/Budget:		
	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:

Das Grundstück Karl-Marx-Straße 50 (Flur 9, Flurstück 30; vgl. **Anlage 2**) liegt im Geltungsbereich der Veränderungssperre für das Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-053 „Gebiet östlich OdF-Platz“ (**Anlage 1**). Die Satzung über die Veränderungssperre tritt am 29.09.2024 außer Kraft, wird entsprechend DS-Nr. 009/24 v. 11.04.2024 jedoch um ein weiteres Jahr verlängert, weil die dafür gemäß § 14 ff. BauGB erforderlichen Voraussetzungen vorliegen.

Für das Grundstück Karl-Marx-Straße 50 soll ein Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Glaserei in eine Bürofläche gestellt werden. Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von der Veränderungssperre zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Geplant ist auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 50 die vorhandene Gewerbeeinheit von einer Glaserei in eine Bürofläche umzuwandeln und die Gewerbeeinheit so einer Nachnutzung zuführen. Ein Lageplan, Unter- und Erdgeschossgrundriss, Ansichten und Schnitte sind diesem Beschluss als **Anlage 4** beigefügt.

Die Prüfung durch den FD Stadtplanung/Bauordnung erfolgte auf der Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes KLM-BP-053 „Gebiet östlich OdF-Platz“ (Stand: 11.01.2021) sowie nach § 34 BauGB. Die beantragte künftige Art der Nutzung steht den Inhalten des Vorentwurfs nicht entgegen. Entsprechend dem Flächennutzungsplan soll das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die beantragte Nutzung – Bürofläche – ist im WA ausnahmsweise zulässig, vgl. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Das Vorhaben ist auch nach dem bisherigen Planungsrecht (§ 34 BauGB) zulässig. Die weitere Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der beabsichtigten künftigen Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu prüfen und nachzuweisen.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen zu der Ausnahme von der Veränderungssperre deshalb erteilt werden.