

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 12.06.2025		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 056/25	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				23.06.2025		
Hauptausschuss				07.07.2025		
Betreff: Ausnahme von der Veränderungssperre für das Bebauungsplan-Gebiet KLM-BP-053 „Gebiet östlich OdF-Platz“ für das Grundstück Karl-Marx-Straße 38-42, hier: Neubau eines Lebensmitteldiscounters						
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 Neubau eines Lebensmitteldiscounters auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 38-42. 2) Das in Anlage 4 dargestellte Vorhaben wird mit folgenden Maßgaben fachbehördlich befürwortet: - Die nach BauNVO zulässige Kappungsgrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 darf nicht überschritten werden. - Eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 6,25 m darf nicht überschritten werden. 3) Die Gemeinde Kleinmachnow erteilt bei Einhaltung der vorstehenden Maßgaben das Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB. 4) Der Bürgermeister wird beauftragt, den/die Antragsteller über diesen Beschluss des Hauptausschusses der Gemeinde Kleinmachnow schriftlich zu informieren.						
<u>Anlage/-n:</u> 1) Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-053 „Gebiet östlich OdF-Platz“ 2) Auszug aus dem ALKIS (Flurstücksübersicht) 3) Antrag auf Ausnahme 4) Unterlagen zum Bauvorhaben (Freiflächenplan, Schnitte, Ansichten, Berechnungen und Visualisierungen)						
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 38-42 (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 9, Flurstücke 15/1, 15/2 und 1515; vgl. **Anlage 2**, Flurstücksübersicht) 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 29.09.2025 außer Kraft.

Für das Grundstück Karl-Marx-Straße 38-42 soll ein Bauantrag für Abbruch und Neubau eines Lebensmitteldiscounters gestellt werden. Gemäß § 14 Abs. 2 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Ausnahme von der erlassenen Veränderungssperre zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Es ist deshalb ein Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre gestellt worden (vgl. **Anlage 3**, Antrag).

Geplant ist, den bestehenden Markt mitsamt Stellplatzanlage zurückzubauen. Neu entstehen soll ein im Wesentlichen unterirdisch angeordneter Lebensmitteldiscounter mit oberirdischer Anlieferung (Gebäude 1), Eingangsgebäude (Gebäude 2) sowie Fluchttreppe (Gebäude 3). Zudem soll eine Stellplatzanlage mit 65 Stellplätzen errichtet werden. Die Planung kann der **Anlage 4** entnommen werden.

Die Prüfung durch den FD Stadtplanung/Bauordnung erfolgte auf der Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans KLM-BP-053 „Gebiet östlich OdF-Platz“ (Stand: 11.01.2021) sowie nach § 34 BauGB. Die geplante Art der Nutzung steht den Inhalten des Vorentwurfs nicht entgegen. Entsprechend dem Flächennutzungsplan ist für dieses Grundstück zwar ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, faktisch handelt es sich jedoch um ein Mischgebiet (MI). Die geplante Nutzung – Einzelhandel – ist im MI regelmäßig zulässig, vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen (GEH) an sog. Zentrale Orte zu binden. Zwar ist Kleinmachnow kein solcher Zentraler Ort, dennoch ist laut Gemeinsamer Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Errichtung oder Erweiterung von GEH auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogenen Verkaufsfläche 1.500 m² nicht überschreitet und auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

Entsprechend dem Vorentwurf des Bebauungsplans KLM-BP-053 sind eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für die Hauptanlagen (GRZ I) von 0,35 und eine maximal zulässige Gesamt-GRZ für Haupt- und Nebenanlagen (GRZ I+II) von ausnahmsweise 0,7 vorgesehen. In Weiterentwicklung des Bebauungsplan-Vorentwurfes sind mit der vorliegenden Planung die städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde aufgenommen worden. Die oberirdische Baumasse wurde deutlich reduziert und die Grundflächenzahl bleibt insgesamt unterhalb der nach BauNVO zulässigen Kappungsgrenze von 0,8. Zudem wird eine maximale Höhe von 6,25 m von den baulichen Anlagen mit ihren geplanten Flachdächern nicht überschritten, um das Einfügen in die städtebauliche Struktur vor Ort sicherzustellen. Die planungsrechtlichen Parameter aus der vorliegenden Planung sollen in den zu erarbeitenden Entwurf des B-Planes KLM-BP-053 überführt werden.

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