

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage				öffentlich		
Datum: 14.08.2014		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr.: 030/2010	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk: ☐ Genehmigung ☐ Anzeige ☐ Ankündigung ☐ Veröffentlichung ☐ Bekanntmachung ☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				19.04.2010		
Hauptausschuss				03.05.2010		
Gemeindevertretung				20.05.2010		

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-010 "Musikerviertel" (Aufstellungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag: 1. Der Bebauungsplan KLM-BP-010 „Musikerviertel“, in Kraft getreten am 30.04.2001, soll geändert werden. Die Änderung soll sich beschränken auf die Änderung des Höhenbezugs der Textlichen Festsetzung Nr. 6, Höhe baulicher Anlagen. Die übrigen Inhalte des Bebauungsplanes sollen unverändert beibehalten werden. 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.						
Anlagen: 1) Abgrenzung des Geltungsbereiches 2) B-Plan KLM-BP-010, Auszug (Textl. Festsetzung Nr. 6, Anlage 3 Höhenplan) 3) Beispiel: Grundstück R.-Breitscheid-Straße 72 4) Konzept zur Neuregelung des Höhenbezuges						
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: ☐ ja ☒ nein		
Veranschlagung:		
☐ Ergebnis-HH 2010	EURO:	Budget/Teilhaushalt:
☐ Finanz-HH 2010	EURO:	Produktgruppe:
		Maßnahmen-Nr:

Problembeschreibung/Begründung:

Der Bebauungsplan KLM-BP-010 „Musikerviertel“ (Textbepauungsplan) trat nach Genehmigung durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark (Bescheid vom 10.04.2001) mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow am 30.04.2001 in Kraft (vgl. **Anlage 1**).

Der Inkraftsetzung war ein mehrjähriges Aufstellungsverfahren vorangegangen, das bereits 1992 eingeleitet worden war. Es konnte unter anderem deshalb zunächst nicht zum Abschluss gebracht werden, weil eine den Anforderungen entsprechende Vermessungsgrundlage nur mit unvertretbar hohem Aufwand hätte erstellt werden können. Der für das Musikerviertel erforderliche Regelungsgehalt entsprach aber dem eines „einfachen“ Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB). Die Gemeinde entschied deshalb, anstelle eines Bebauungsplanes mit Planzeichnung einen reinen Textbepauungsplan zu erarbeiten. Auch für den Textbepauungsplan war es aber erforderlich, hinreichend bestimmbare Bezugspunkte für die Ermittlung der beabsichtigten Trauf- und Firsthöhen festzulegen. Hierzu entnahm die Gemeinde aus amtlichen Lageplänen der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure, die für genehmigte Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes bereits vorlagen, repräsentative Höhenpunkte. Das daraus gewonnene Netz an Bezugspunkten wurde in einem Höhenplan (vgl. **Anlage 2**) dargestellt, der als Anlage zum Bebauungsplan genommen wurde.

Mit fortschreitender Bautätigkeit im Plangebiet „Musikerviertel“ und insbesondere in den letzten Monaten stellte sich heraus, dass die im Höhenplan wiedergegebenen Bezugspunkte nicht in jedem Fall den gewollten Höhenbezug herstellen und die städtebaulich gewünschte Gebäudehöhe ermöglichen. Wie das beispielhaft ausgewählte Grundstück „Rudolf-Breitscheid-Straße 72“ belegt (vgl. **Anlage 3**), kann die tatsächliche Geländesituation auf dem Baugrundstück dazu führen, dass derzeit nur eine sehr eingeschränkte Bebauung möglich ist. So wird mit den hier heranzuziehenden „nächstgelegenen Höhenbezugspunkten“ zwingend eine Bezugnahme auf „47,7 m“ (Punkt Nr. 120) bzw. „47,6 m ü. DHHN'92“ (Punkt Nr. 88) vorgegeben. Die tatsächliche Geländehöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) auf dem Grundstück R.-Breitscheid-Straße 72 beträgt aber zwischen „48,74 m“ und „48,91 m ü. DHHN'92“. Eine künftige Bebauung auf dieser Grundlage könnte damit nur mit einer Traufhöhe von deutlich weniger als 5,0 m (statt: 6,0 m) und einer Firsthöhe von deutlich weniger als 8,0 m (statt: 9,0 m) vorgesehen werden. Dies stellt für von der Problematik betroffene Grundstückseigentümer unzweifelhaft eine besondere Härte dar.

Der ursprünglich favorisierte Weg, in solchen Fällen von der Festsetzung ausnahmsweise zu befreien und stattdessen anhand des jeweiligen amtlichen Lageplanes einen anderen, realistischen Höhenbezugspunkt für das Bauvorhaben festzulegen, scheidet jedoch aus. Der Landkreis Potsdam-Mittelmark hat deutlich gemacht, dass er dem, nicht zuletzt auf Grund der von solchen Befreiungen ausgehenden Vorbildwirkung, nicht zustimmen kann.

Damit ist die Gemeinde aufgefordert, zu handeln, um eine Ungleichbehandlung der Grundstückseigentümer so weit wie möglich auszuschließen. Ein Konzept zur Neufassung der TF ist in **Anlage 4** dargestellt. Das Verfahren zur Änderung des B-Planes KLM-BP-010 „Musikerviertel“ wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die übrigen Inhalte des Bebauungsplanes, auch die schon bisher festgesetzten Höhen (Traufhöhe: 6,0 m, Firsthöhe: 9,0 m), werden unverändert beibehalten.