

C. Sommerfeld Grundbesitz UG & Co. KG

FB. Ltrn	SB Hochbau	FD StB Bo	FD Tiefbau/ Grün
Eing.-Datum	14.03.2012		FD Reg. Zus., Klimaschutz, LA21
Nummer:	951		
BV	BV-V	BV-A	BV-G

Hundekehlestraße 26a  
14199 Berlin

→ Wei  
14.03.2012

C. Sommerfeld Grundbesitz UG & Co. KG  
Gemeinde Kleinmachnow  
Fachbereich Bauen / Wohnen  
Adolf-Grimme-Ring 10

14532 Kleinmachnow

Bürger- meister	Finanzen / Beteiligungen	Bauen/ Wohnen
Büro des Bürger- meisters	EINGANG	Recht/ Sicherheit/ Ordnung
Bürger- Büro	16. März 2012 Nr. 12407	Schul-, Kultur und Gebäude- management
Personai	Gemeindevertretung	

Anlage 3

Berlin, 13.03.2012

**Grundstück:** Karl-Marx-Straße 2, 14532 Kleinmachnow  
Bebauung sowie hierfür eventuell erforderliche  
Änderung KLM-BP-001-f „Eigenherd Nord“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir kommen zurück auf die mit Ihnen sowie dem Landkreis geführten Gespräche hinsichtlich unseres oben näher bezeichneten Grundstücks und teilen folgendes mit:

### 1. Grundlage

Wie mit Ihnen bereits verschiedentlich erörtert, beabsichtigen wir, auf dem Grundstück ein Gebäude zu errichten, in welchem drei verschiedene Nutzungen vorgesehen sind.

#### 1.1 Erdgeschoss

Im Erdgeschoss wollen wir ein familienfreundliches Restaurant mit großem Kinderspielbereich etablieren, welches leichte einheimische und mediterrane Küche anbieten wird. Das Angebot wird an Markttagen durch ein Frühstücks- bzw. Brunchangebot ergänzt. Zum Einsatz kommen frische Produkte aus der Region, auf Convenienceprodukte wird nahezu vollständig verzichtet. Zusätzlich zu einer Standardspeisekarte wird es wechselnde Abendkarten mit saisonalen Gerichten sowie Themenwochen mit Ausflügen in die internationale Küche geben.

Abgerundet wird das Angebot durch einen kleinen Barbereich, so dass die Einrichtung auch für einen „Feierabenddrink“ aufgesucht werden kann.

#### 1.2 Obergeschoss

Im Obergeschoss möchten wir unser eigenes Büro einrichten und mit unserer, seit fast 15 Jahren bestehenden Firma vom Berliner Bezirk Schmargendorf nach Kleinmachnow umsiedeln.

- 2 -

In dem geplanten Büro werden ca. 10 Mitarbeiter tätig sein, die Ausrichtung unseres Geschäfts gewährleistet, dass weder durch Laufkundschaft, noch durch sonstige erhöhte Frequentierung Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

### 1.3 Dachgeschoss

Im Dachgeschoss sollen zwei Wohnungen mit je ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen, die dem Mietmarkt in Kleinmachnow zugeführt werden. Die Wohnungen bestehen jeweils aus drei Zimmern, Küche, Bad und einer großzügigen Sonnenterrasse.

## **2. Abstimmung im Vorfeld**

Uns war bewusst, dass insbesondere die Festlegung im Bebauungsplan hinsichtlich einer planungsrechtlich nicht zulässigen gewerblichen Nutzung oberhalb des ersten Vollgeschosses Schwierigkeiten mit sich bringen würde.

Aus diesem Grund haben wir bereits im Vorfeld Gespräche sowohl mit der Gemeinde (Fachdienst Stadtplanung/Bauordnung, Herr Ernsting, Frau Weise), als auch mit dem Landkreis (Fachdienst Technische Bauaufsicht II, Herr Spira) geführt.

In diesen Gesprächen wurde von uns darauf hingewiesen, dass die ruhigere Büronutzung im 1. Obergeschoss durchaus helfen würde, Konflikte zu vermeiden und als „Puffer“ zwischen einerseits einer Restaurantnutzung im Erdgeschoss und andererseits den geplanten Wohnungen im Dachgeschoss zu verstehen ist.

## **3. Umsetzung**

Nachdem sich sowohl der Landkreis, als auch die Gemeinde dieser Argumentation gegenüber aufgeschlossen zeigten, ließen wir die vollständige Planung für das Gebäude erstellen, gaben ein Bodengutachten in Auftrag und baten einen öffentlich bestellten Vermesser, den erforderlichen amtlichen Lageplan zu erstellen.

Dass es hier entgegen aller bisherigen Einschätzungen doch zu planungsrechtlichen Problemen kommen würde, stellte sich erst mit Einreichung des Bauantrages beim Landkreis heraus.

Nach eingehender Prüfung sah man sich seitens des Landkreises nicht in der Lage, bezüglich der Art der Nutzung in diesem Einzelfall eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes zu erteilen, sondern stellte anheim, über die Gemeinde eine Änderung des Bebauungsplans herbeizuführen.

Wir stellen daher folgenden Antrag auf

### **Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-f „Eigenherd Nord“**

**In dem auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 2 entstehenden Gebäude ist eine Büronutzung durch den Eigentümer auch oberhalb des ersten Vollgeschosses im 1. Obergeschoss des Gebäudes zulässig.**

Begründung:

1. Grundstück / Lage

Das Eckgrundstück befindet sich in besonders exponierter Lage am Adam-Kuckhoff-Platz, auf dem an zumindest drei Tagen in der Woche Marktnutzung stattfindet. Des weiteren liegt das Grundstück an der als stark frequentierten, überörtlichen Hauptverkehrsstraße einzuordnenden Karl-Marx-Straße. Durch die unmittelbar vor dem Grundstück befindliche Ortsgrenze zu Berlin-Zehlendorf kann das Grundstück als „Eingangstor“ nach Kleinmachnow gesehen werden, was von uns auch architektonisch berücksichtigt wurde.

2. Nutzung im Erdgeschoss

Im Erdgeschoss des Gebäudes wird eine gastronomische Nutzung angesiedelt, die planungsrechtlich zulässig ist, durch die leicht erhöhte Emissionen aber nicht auszuschließen ist. Direkt über einem Restaurant belegene Wohnungen sind per se nicht leicht zu vermieten, Konflikte sind hier u.E. vorprogrammiert.

3. Büronutzung durch eigene Firma

Das Büro im Obergeschoss soll ausschließlich durch die eigene Firma des Unterzeichners genutzt werden. Hintergrund hierfür ist im Wesentlichen, dass der Unterzeichner seit nahezu 15 Jahren selbst in Kleinmachnow wohnt. Um näher bei seiner Familie zu sein, ist der Entschluss gereift, mit der Firma nach Kleinmachnow umzusiedeln.

Es geht bei der Büronutzung daher nicht um eine etwaige Optimierung der Rendite, wie seitens des Landkreises schon geäußert wurde, sondern ausschließlich um Eigennutzung, eine Fremdvermietung wird nicht stattfinden, abgesehen davon sind Wohnmieten in Kleinmachnow inzwischen höher als Mieten für Büroräume.

Des weiteren dient die im wesentlichen nur zwischen 9.00 und 18.00 Uhr genutzte Fläche des Büros auch als Lärmschutzpuffer zwischen dem Restaurant und den im Dachgeschoss entstehenden Wohnungen.

4. Wohnungsmarkt

Der betreffende Bebauungsplan wurde 1996 aufgestellt. Seit dieser Zeit hat sich der Mietwohnungsmarkt in Kleinmachnow entspannt.

Darüber hinaus sind durch die vorgegebene Gebäudeform Wohnungen nur schwer mit sinnvollen Grundrissen herzustellen, was eine Vermietung noch zusätzlich erschweren würde.

5. Einzelfallentscheidung

U.E. ist für dieses Grundstück durch die exponierte Lage, die beabsichtigte Nutzung im Erdgeschoss mit Restaurant und die Ausführung des geplanten Baukörpers eine Einzelfallentscheidung möglich, ohne dass ein Präzedenzfall geschaffen wird. Bis auf unser direktes Nachbargrundstück am Wolfswerder (unbebaut) sind alle umliegenden Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut, es existiert dort im Geltungsbereich des KLM-BP 001-f „Eigenherd Nord“ nach unserer Beobachtung kein weiteres Mehrfamilienhaus mit derartigen Maßen sowie kein Gebäude mit Gastronomienutzung im EG.

1. 11. 2011

11. 11. 2011

Dass es sich hier um ein gesondert zu betrachtendes Grundstück handelt, wird auch aus dem Bebauungsplan deutlich, wo dieses Grundstück mit einer untypischen GFZ von 0,57 ausgewiesen ist, was mit der ursprünglichen Planung für ein Gebäude dort zusammenhängt. Hier wurde der B-Plan demzufolge nach einer damals vorliegenden Architektenplanung entwickelt, die heute nicht mehr aktuell ist.

Dem Grundstück wurde also bereits seit 1996 eine außergewöhnliche Situation bescheinigt, die sich bis heute nicht geändert hat.

Die im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten für stadtplanerischen Leistungen sind wir selbstverständlich bereit zu übernehmen.

Gern würden wir die Gelegenheit nutzen, unser Vorhaben noch einmal persönlich bei den hierzu tagenden Ausschüssen vorzutragen und wären für die Einräumung eines diesbezüglichen Rederechts sehr dankbar.

Für Rückfragen stehen wir jederzeit gern zur Verfügung und verbleiben in Erwartung einer Nachricht zum weiteren Fortgang

mit freundlichen Grüßen

  
Dipl.-Kfm. Christian Sommerfeld

Anlagen:

Lageplan

Ansichten Gebäude Karl-Marx-Straße und Wolfswerder

(aktualisiert Mai 2012;

Reinhold Schaller  
02.05.2012)

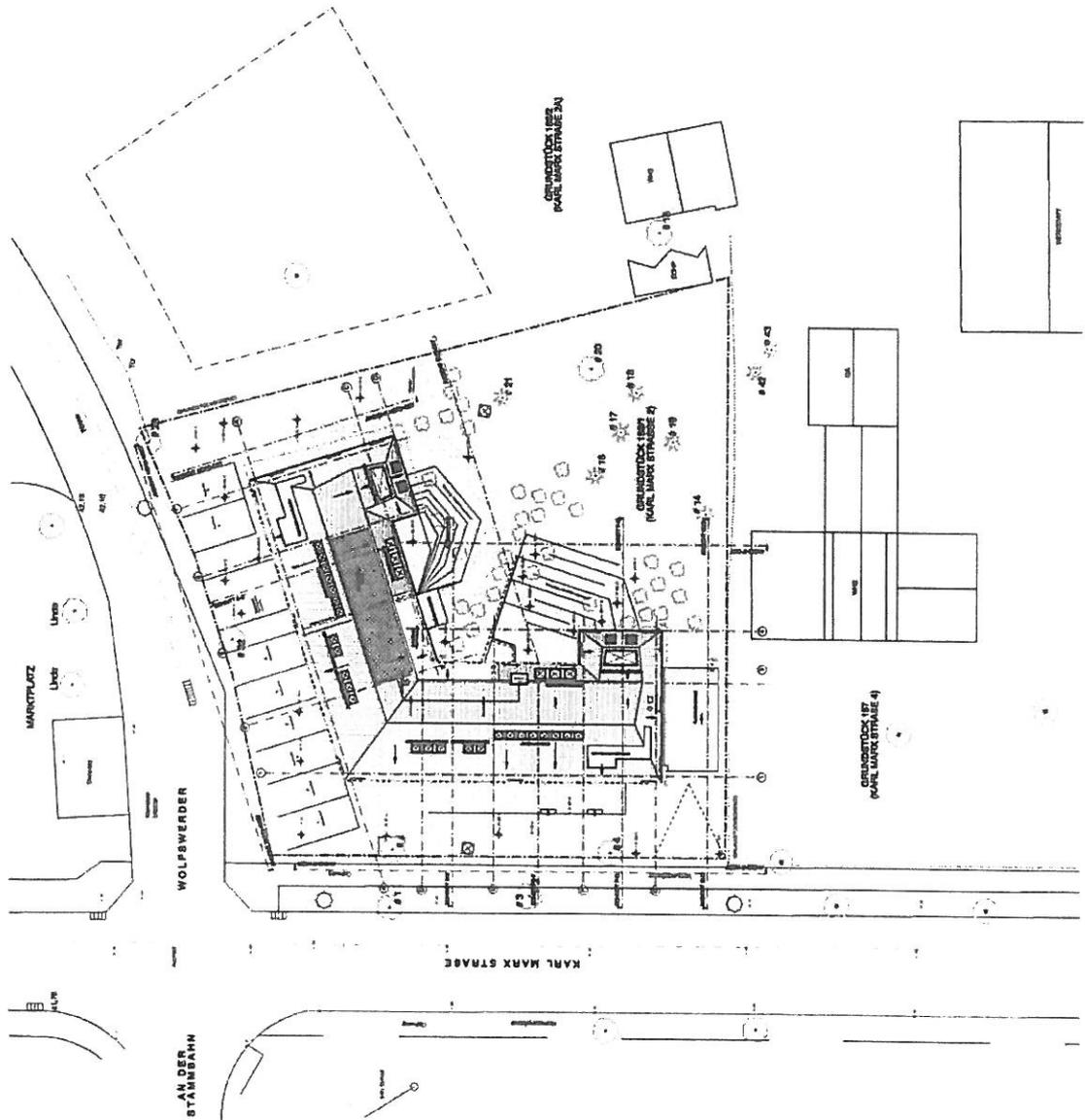
- Abstandsfläche, 0,5h
- Baugrenze/Fluchtlinie gemäß Baulinienplan
- Fluchtlinie, veränderungsfähig
- Adresse
- Grundstücksgrenze
- Zaun (Trennwand)
- Straßenecke
- Abwasserabflussschild
- Straßenschilderstein
- Einzelner Laubb Baum (Baumröhrling November)
- Einzelner Nadelbaum (Baumröhrling November)
- Einzelner Laubb Baum (Bestand)
- Einzelner Nadelbaum (Bestand)
- Baum Altpflanzt (Bestand)

+/- 0,00 = + 42,00 d. N.N.

Datum	Bezeichnung
02.03.2012	Bauhauptplan
08.03.2012	Aufwand Arbeit C
02.03.2012	Russel Rheinhausen
08.03.2012	Vormann, Steiner

Standort: Standortarchitektur für Innenräume  
 Hohenstraße 8 | 10827 Berlin  
 T 302 811 89 454  
 www.standort.de

PROJEKT	KARL MARX STRASSE 2 Zweigeschossig 14532 Berlin
BAUHER	Aureas Campus Immobilien Hardenbergstraße 28a, 14189 Berlin
MASSSTAB	1:100 B 1:1
PLANVORST.	LEBENSPLAN
REVISIONS	





Hand Mai 2012