



Informationsnummer: INFO 001/14

Bebauungsplan KLM-BP-020 "Kiebitzberge", hier: Information zu angedachten Nutzungsänderungen im Sportforum

- öffentlich -

Gemeindevertretung

30.01.2014

Anlagen

- 1) Fontanestraße 31, „Sportforum“, Ansicht, Foto v. Dezember 2006
SportForum Kleinmachnow, Nutzungskonzept Stand 14.01.2014:
- 2) Grundriss EG
- 3) Grundriss 1. OG
- 4) Grundriss 2. OG

Kleinmachnow, den 18.02.2014

Bürgermeister

Fachbereichsleiter(in)

Erläuterungen

Der Eigentümer des „Sportforums“ (Fontanestraße 31), im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-020 „Kiebitzberge“ gelegen, hat der Verwaltung seine derzeitigen Überlegungen zur Neuordnung der Nutzungen innerhalb des bestehenden Gebäudekomplexes mitgeteilt.

Angedacht ist die teilweise Aufgabe bestehender Nutzungen zugunsten der Etablierung einer neuen Nutzung.

Im Einzelnen stellen sich die Überlegungen wie folgt dar, vgl. auch Anlagen 2 bis 4:

- für das Erdgeschoss:
Bowling- und Kegelbahn werden aufgegeben, stattdessen wird hierhin der Fitnessbereich aus dem 1. OG und 2. OG verlagert. Die zukünftig für Fitness angedachte Fläche vergrößert sich im Vergleich zur bestehenden Fitness-Nutzung nicht.
Die Gaststätte einschließlich Küche und Außensitzplätzen wird aufgegeben. Stattdessen soll hier ein Bewegungsbad (max. 150 m² Wasserfläche) zzgl. Umkleiden und Duschen realisiert werden. Vom Bad aus wird die Möglichkeit geschaffen, ins Freie zu gehen. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (im „Baufenster“) sind ein oder mehrere kleine Saunagebäude angedacht.
Als gastronomische Einrichtung entstünde im Foyer ein kleines Bistro.
- für das 1. Obergeschoss:
Die Flächen für Sauna, Squash und Badminton bleiben bestehen.
Statt der Flächen für Fitness (neu: im EG) soll hier ein Teil des Rehabilitations-Zentrums etabliert werden, und zwar der Empfangs- und Wartebereich.
- für das 2. Obergeschoss:
Statt der Flächen für Fitness (neu: im EG) und Büro ist hier das Rehabilitations-Zentrum mit Behandlungs-, Arzt-, Kurs- und Büroräumen angedacht.

Von Seiten des von der Gemeinde beauftragten Verkehrsgutachters, der das ergänzende Verfahren zur Heilung des Bebauungsplans KLM-BP-020 „Kiebitzberge“ begleitet, werden die verkehrlichen Auswirkungen der angedachten Nutzungsänderung zusammenfassend wie folgt bewertet:

Bowling- und Kegelanlage sowie Restaurant sind Nutzungen, die verkehrliche Spitzenbelastungen in den Abend- und Nachtstunden, auch nach 22 Uhr, erzeugen. Im Vergleich zu diesen entfallenden Nutzungen werden das Rehabilitations-Zentrum und das Bewegungsbad mit Sauna wochentags keinen Ziel- und Quellverkehr in den Nachtstunden (22 bis 6 Uhr) erzeugen. Zumindest qualitativ würde die Nutzungsänderung mit einer verkehrlichen Entlastung wochentags nachts sowie am Wochenende einhergehen.

Aufgrund der insgesamt gleich bleibenden Nutzfläche wird sich das Verkehrsaufkommen nach Realisierung der angedachten Nutzungsänderungen in seiner absoluten Höhe nicht unterscheiden von dem Aufkommen zu den bestehenden Nutzungen.

Von Seiten des von der Gemeinde beauftragten Gutachters für die Lärmimmissionsprognose, der das ergänzende Verfahren zur Heilung des Bebauungsplans KLM-BP-020 „Kiebitzberge“ begleitet, werden die Schallemissionen der angedachten Nutzungsänderung zusammenfassend wie folgt bewertet:

Das bisher zugrunde gelegte Verkehrsaufkommen wird sich bei einer Nutzungsänderung in ein Reha-Zentrum in den Tag-Beurteilungszeitraum verlagern. Für die Abend- und Nachtstunden ist eine deutliche Reduzierung des Verkehrsaufkommens anzunehmen.

Die vorgenannten gutachtlichen Bewertungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan KLM-BP-020 „Kiebitzberge“ sowie im Umweltbericht wiedergegeben, vgl. hierzu DS-Nr. 143/13/1 (Auslegungsbeschluss).

Aus verkehrlicher und akustischer Sicht sind Bedenken gegenüber den derzeit angedachten Nutzungsveränderungen im „Sportforum“ daher nicht erkennbar, so dass die Auslegung eines entsprechend präzisierten Bebauungsplan-Entwurfes möglich ist.