Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage		öffentlich				
Datum: 05.02.2014		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 017/14	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
☐ Genehmigung		☐ Anzeige		☐ Ankündigung		☐ Veröffentlichung
☐ Bekanntmachung						
☐ Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				17.02.2014		
Hauptausschuss				03.03.2014		
Gemeindevertretung				20.03.2014		
Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-015						
"Käthe-Kollwitz-Straße/Kiefernweg"						
(Grundstück Käthe-Kollwitz-Straße 31)						
Beschlussvorschlag:						
1) Der Bebauungsplan KLM-BP-015 „Käthe-Kollwitz-Straße / Kiefernweg“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.2004 soll geändert werden. Die 1. Änderung soll sich beschränken auf die Erweiterung der überbaubaren Grundfläche (Baufenster) und die Erhöhung der zulässigen Grundfläche (GR) auf dem Grundstück Käthe-Kollwitz-Straße 31 in der Gemarkung Kleinmachnow, Flur 11, Flurstücke 228 und 229.						
2) Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.						
3) Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.						
4) Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Entwurf erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung zur Billigung vorzulegen.						
Anlagen:						
1. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-015 „Käthe-Kollwitz-Straße / Kiefernweg“						
2. Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes mit Anschreiben vom 23.01.2014 und Lageplan						
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:	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 „Käthe-Kollwitz-Straße 31“ (Flur 11, Flurstück 229) und das daneben befindliche Grundstück Flur 11, Flst. 228 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans KLM-BP-015 „Käthe-Kollwitz-Straße / Kiefernweg“. Der Bebauungsplan ist am 31.03.2004 in Kraft getreten.

Beide Grundstücke gehören derselben Eigentümerin. Für das Baugrundstück (Flst. 229) ist eine überbaubare Grundfläche von maximal 200 m² festgesetzt. Es befindet sich dort ein Arztpraxis- und Wohngebäude mit einer Grundfläche von derzeit ca. 304 m² (ermittelt aus Grundriss Erdgeschoss und Automatisierter Liegenschaftskarte). Hierfür liegt eine Baugenehmigung vom 16.07.2003 vor.

Mit Schreiben vom 23.01.2014 wird eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt, um weitere Praxisräume schaffen zu können. Dafür sind insbesondere die Erweiterung der überbaubaren Grundfläche (Baufenster) in Richtung Westen, d. h. in Richtung des als Wegefläche zu dahintergelegenen Waldflächen gedachten Grundstücks „Flst. 228“, von derzeit 19,0 m auf ca. 23 m Breite sowie die Erhöhung der zulässigen Grundfläche (GR) von derzeit 200 m² auf ca. 350 m² erforderlich.

Um die gemäß Brandenburgischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen für den neuen Baukörper einzuhalten, ist eine grundbuchliche Vereinigung der beiden Grundstücke angedacht. Zum Nachbargrundstück „Käthe-Kollwitz-Straße 29“ würden die Abstandsflächen durch den neuen Baukörper eingehalten. Auch die Wegfunktion des Grundstückes „Flst. 228“ bliebe gewährleistet.

Der auf dem Grundstück zu realisierende Stellplatzbedarf entsprechend kommunaler Stellplatzsatzung würde sich von derzeit zehn Stellplätzen (Doppelcarport für Wohnung plus acht Praxis-Stellplätze gemäß Lageplan) auf insgesamt 15 erhöhen. Dafür müssten zusätzlich zu der vorhandenen befestigten Zufahrt- und Stellplatzfläche (mehr als 100 m²) rund weitere 60 m² Stellplatzfläche geschaffen werden. Dies wäre auf dem Grundstück selbst nicht möglich.

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) für die Hauptanlage von 200 m² wird bereits im Bestand um ca. 100 m² überschritten. Die maximal zulässige GR für Haupt- u. Nebenanlagen insgesamt wird ebenfalls bereits überschritten.

Seitens der Verwaltung kann die Einleitung eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens nicht empfohlen werden. Dies war dem Objektplaner bereits bei einer Ortsbesichtigung am 29.11.2013 mitgeteilt worden.

Eine Erweiterung des Baufensters und die deutliche Erhöhung der maximal zulässigen Grundfläche, die schon jetzt deutlich überschritten ist, werden aus städtebaulichen Gründen an diesem Standort für nicht vertretbar gehalten. Die Erweiterung des Gebäudes um Arztpraxisflächen entspricht nicht der Intention des Bebauungsplanes einer behutsamen Entwicklung des Waldsiedlungsgebietes. Entsprechend der vorhandenen Nutzung wurde die Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die Praxiserweiterung würde zu einer im WR nicht gewünschten überdurchschnittlichen, weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen, die auch nicht durch den ÖPNV (nicht vorhandene Verbindungen) aufgefangen werden kann.