

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 29.05.2015		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 054/15	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
<input type="checkbox"/> Genehmigung		<input type="checkbox"/> Anzeige		<input type="checkbox"/> Ankündigung		<input type="checkbox"/> Veröffentlichung
						<input type="checkbox"/> Bekanntmachung
						<input type="checkbox"/> Auslage
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				08.06.2015		
Hauptausschuss				22.06.2015		
Betreff: Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplanes KLM-BP-035 "südwestlich Buschgrabensee" für das Grundstück Zehlendorfer Damm 7, hier: zulässige Grundfläche für Nebenanlagen						
Beschlussvorschlag:						
<p>1. Für das in Anlage 3 dargestellte Vorhaben Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück Zehlendorfer Damm 7 wird folgende Abweichung von Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen um weitere ca. 30 m² durch Errichtung von bauordnungsrechtlich nicht notwendigen Stellplätzen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.1.1, zulässige Grundfläche). <p>2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den/die Antragsteller über diesen Beschluss des Hauptausschusses der Gemeinde Kleinmachnow schriftlich zu informieren.</p>						
Anlagen:						
<ul style="list-style-type: none"> 1) Auszug aus der Liegenschaftskarte 2) Antrag auf Befreiung 3) Unterlagen zum Vorhaben (Lageplan, Grundriss, Ansichten o. ä.) 4) Textbebauungsplan KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“, Auszug 						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:					Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis:		Gremium:			Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister <small>(Endunterschrift)</small>		Bürgermeister			Fachbereichsleiter(in)	
						Antragseinreicher

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Produktgruppe:		
	Teilhaushalt/Budget:		
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	EURO:		
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Problembeschreibung/Begründung:

Das Grundstück Zehlendorfer Damm 7 (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 9, Flurstücke 754 und 755; vgl. **Anl. 1**, Auszug Liegenschaftskarte) liegt im Geltungsbereich des (Text-)Bebauungsplanes KLM-BP-035 „südwestlich Buschgrabensee“, in Kraft getreten am 31.03.2008. Der Bebauungsplan wurde in einem Normenkontrollverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 12.05.2011 (Az. OVG 2 A 3.09) vollumfänglich bestätigt.

Für das Grundstück wird die gemäß § 55 Abs. 10 Nr. 6 BbgBO genehmigungsfreie Errichtung einer nicht überdachten Stellplatzanlage für nicht notwendige Stellplätze mit einer Grundfläche (GR) von ca. 30 m² vorbereitet.

Das Vorhaben weicht ab von Textlicher Festsetzung Nr. 1.1.1 (Grundfläche). Es ist deshalb eine Abweichung von dieser Festsetzung beantragt worden (vgl. **Anl. 2**, Antrag).

Von planungsrechtlichen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB nur befreit werden, wenn

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- (1) Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder (2) die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder (3) die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und

- die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Gemäß § 53 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BbgBO kann bei genehmigungsfreien Vorhaben die Gemeinde eine Befreiung zulassen (§ 61 Abs. 1 BbgBO).

Mit der Errichtung zusätzlicher Stellplätze auf dem Grundstück soll die zeitweise äußerst angespannte Stellplatzsituation im Bereich Zehlendorfer Damm/Machnower Busch verbessert werden. Seit der Eröffnung eines Cafés im benachbarten Wohn- und Geschäftshaus „Zehlendorfer Damm 9“ reicht, beispielsweise an Wochenenden, die Zahl der Stellplätze für den ruhenden Verkehr auf diesem Grundstück nicht mehr aus. Die Folge ist eine unbefriedigende Verkehrssituation auch auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (hier: Machnower Busch). Die Grundstücke Zehlendorfer Damm 7 und 9 gehören dem gleichen Eigentümer. Dieser beabsichtigt, auf seinem Grundstück „Zehlendorfer Damm 7“, zusätzlich zu den dort notwendigen Stellplätzen, drei weitere für sein Grundstück „Zehlendorfer Damm 9“ zu errichten.

Auf dem Grundstück „Zehlendorfer Damm 7“ planungsrechtlich zulässig sind 180 m² Grundfläche (GR)/Hauptanlage und 90 m² GR/Nebenanlagen, insgesamt also 270 m².

Gegenwärtig vorhanden sind eine Hauptanlage (Wohn- u. Geschäftshaus mit 160 m² Grundfläche, zzgl. seiner Bestandteile insges. 172 m²) sowie Nebenanlagen (insbesondere Stellplätze u. ihre Zufahrten, insges. ca. 162 m²), zusammen somit 334 m².

Durch den Bestand, wird die zulässige GR bereits um ca. 64 m² überschritten. Mit der Realisierung von drei weiteren Stellplätzen würde die Überschreitung der zulässigen GR/Nebenanlagen um weitere ca. 30 m² auf dann rund 94 m² steigen.

Ein Lageplan, Grundriss und Ansichten sind diesem Beschluss als **Anl. 3** beigelegt.

Nach Prüfung durch den FD Stadtplanung/Bauordnung kann einer Befreiung von der Festsetzung nicht zugestimmt werden. Der Bestandssituation auf dem Grundstück „Zehlendorfer Damm 7“ trägt der Bebauungsplan bereits durch Festsetzung einer höheren zulässigen Grundfläche Rechnung (180 m² statt sonst im Plangebiet max. 160 m², insgesamt also 270 m² statt sonst im Plangebiet max. 240 m²; vgl. **Anl. 4**). Eine weitere Überschreitung der GR würde zu einer städtebaulich nicht mehr vertretbaren Überbauung des Grundstücks führen. Sie hätte zudem eine negative Vorbildwirkung.

Die angespannte Stellplatzsituation ist außerdem auch der Tatsache geschuldet, dass auf dem Grundstück „Zehlendorfer Damm 9“, abweichend von der dort erteilten Baugenehmigung, nicht die genehmigten „23 Stellplätze“ sondern lediglich die notwendigen 21 Stellplätze errichtet wurden. Für die Errichtung der hier beantragten drei zusätzlichen Stellplätze wird ein bereits bestehender entfallen müssen, so dass im Ergebnis lediglich zwei zusätzliche Stellplätze entstehen würden.

Aus Sicht der Verwaltung wird das beantragte Vorhaben deshalb nicht befürwortet.