S. 418

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 31.03.2010		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr.: 036-1/10	
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
☐ Genehmigung		☐ Anzeige		☐ Ankündigung		☐ Veröffentlichung
						☐ Bekanntmachung
						☐ Auslage
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss	7	0	1	19.04.2010	19.04.10	
Hauptausschuss	8	-	-	03.05.2010	03.05.10	
Gemeindevertretung				20.05.2010	20.05.10	

Betreff: 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-c "Eigenherdsiedlung-Nord" für das Grundstück Ginsterheide 32 (Aufstellungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag:						
<p>1. Der Bebauungsplan KLM-BP-001-c „Eigenherdsiedlung Nord“, in Kraft getreten am 29.06.2001, soll geändert werden. Die Änderung soll sich beschränken auf die in Anlage 4 skizzierte Erweiterung der straßenseitigen überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) auf dem Grundstück Ginsterheide 32 (Flur 9, Flurstück 331).</p> <p>2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.</p> <p>3. Der Bürgermeister wird ermächtigt, einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer abzuschließen, durch den dieser wie folgt verpflichtet wird: Für den Fall der Bebauung im rückwärtigen Baufenster ist die Büroraumnutzung im vorgesehenen Erweiterungsbereich des straßenseitigen Baufensters aufzugeben und auf die Ausnutzung einer entsprechenden Baugenehmigung zu verzichten. Im Vertrag sind die dazu erforderlichen Sicherungen vorzusehen. Der abgeschlossene Vertrag ist der Gemeindevertretung vor dem Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplan-Änderungsverfahrens zur Kenntnis vorzulegen.</p>						
Anlagen:						
<p>1. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-001-c</p> <p>2. Auszug aus dem rechtswirksamen B-Plan KLM-BP-001-c, Teil A (Planzeichnung)</p> <p>3. Antrag zur Änderung des B-Planes v. 25.01.2010, ergänzendes Schreiben v. 28.01.2010</p> <p>4. Ergänzungsunterlagen: GR-Berechnung, Lageplan (mit Kennzeichnungen Baufenster)</p> <p>5. Luftbildausschnitt aus dem Jahr 2009 zum Grundstück Ginsterheide 32</p>						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf: Frau Salzwann Gemeindevertreter						
Beratungsergebnis: beschlossen Gremium: GV Sitzung am: 20.05.2010						
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
x		x			x	
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister		Fachbereichsteiter(in)		
Antragseinreicher						

03.2010

1/10

Finanzielle Auswirkungen:	☐ ja	☒ nein
Veranschlagung:		
☒ Ergebnis-HH 2010	EURO:	Budget/Teilhaushalt:
☒ Finanz-HH 2010	EURO:	Produktgruppe:
		Maßnahmen-Nr:

Problembeschreibung/Begründung:

Der Bebauungsplan KLM-BP-001-c „Eigenherdsiedlung Nord“ trat mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow am 29.06.2001 in Kraft.

In dem Bebauungsplan sind für das Grundstück Ginsterheide 32 (Gemarkung Kleinmachnow, Flur 9, Flurstück 331) zwei überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) ausgewiesen, einerseits ein mit einem Wohnhaus bebautes straßenseitiges Baufenster und andererseits ein bislang unbebautes, rückwärtiges Baufenster (vgl. **Anlage 2**, Auszug Planzeichnung 001-c).

Mit Bescheid vom 28.07.2005 erhielt der Eigentümer des Grundstücks Ginsterheide 32 vom Landkreis Potsdam-Mittelmark, Untere Bauaufsichtsbehörde, die Genehmigung zur Errichtung einer teilunterkellerten Garage mit einer Grundfläche von ca. 115 m² auf einer Fläche unmittelbar hinter dem straßenseitigen Baufenster. Gemäß Baubeschreibung waren das Kellergeschoss der Garage für Lagerzwecke und das Erdgeschoss für Stellplätze vorgesehen.

Aufgrund der eingeschränkten Fläche im Wohngebäude verlagerte der Eigentümer, Betreiber eines Fuhrunternehmens, das für seinen Betrieb erforderliche und seit 1987 dort befindliche Büro im Juni 2009 in einen Abstellraum in der Garage. Der eigentliche Betriebshof des Fuhrunternehmens befindet sich weiter am Stahnsdorfer Damm.

Für die Verlagerung des Büroraumes wurde kein Antrag auf Nutzungsänderung bei der Bauaufsichtsbehörde gestellt. Ein nachträglich eingereichter Bauantrag dürfte nicht genehmigungsfähig sein, weil Teile der Garage, die bisher planungsrechtlich insgesamt eine Nebenanlage darstellte, mit der Umnutzung zur Hauptanlage wurden. Hauptanlagen sind jedoch planungsrechtlich außerhalb eines Baufensters unzulässig. Die Bauaufsichtsbehörde hat dazu inzwischen ein bauordnungsrechtliches Verfahren gegen den Eigentümer eingeleitet, welches nach derzeitigem Stand eine Nutzungsuntersagung für die Büronutzung in der Garage zur Folge haben wird.

Mit Schreiben vom 25.01.2010 beantragte der Eigentümer deshalb, den Bebauungsplan 001-c dergestalt zu ändern, dass die seit 2009 ausgeübte [Haupt-]Nutzung der Garage planungsrechtlich zulässig wird. Mit ergänzendem Schreiben vom 28.01.2010 erklärte er sich außerdem dazu bereit, die aus einem Änderungsverfahren resultierenden Kosten zu tragen (vgl. **Anlage 3**).

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag, das Baufenster in der handschriftlich im Lageplan der **Anlage 4** skizzierten Form zu erweitern, zugestimmt werden. Voraussetzung dafür ist aber, dass sich der Eigentümer verpflichtet, für den Fall einer späteren Bebauung im rückwärtigen Baufenster die Büroraumnutzung im vorgesehenen Erweiterungsbereich des straßenseitigen Baufensters aufzugeben und auf die Ausnutzung seiner Baugenehmigung zu verzichten. Parallel zum Bebauungsplan-Änderungsverfahren – spätestens bis zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss – wird deshalb ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Eigentümer abzuschließen sein, wozu er bereits seine Bereitschaft erklärt hat. Der abgeschlossene Vertrag wird der Gemeindevertretung vor Abwägungs- und Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan-Änderungsverfahren zur Kenntnis gegeben werden.

Alle übrigen Grundstücke und die Festsetzungen des B-Planes, insbesondere die Nutzungsmaße, sollen von der Änderung unberührt bleiben. Ein Nachweis des Eigentümers, dass die zulässige Grundfläche (GR) eingehalten ist, liegt vor und wird im Laufe des B-Plan-Änderungsverfahrens weiter zu prüfen sein.