

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage		öffentlich				
Datum: 26.10.2012		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 166/12	
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				12.11.2012		
Hauptausschuss				26.11.2012		
Gemeindevertretung				13.12.2012		
Betreff: Öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes KLM-BP-011-1 "südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße"						
Beschlussvorschlag:						
1. Der 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-011-1 „südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße“ wird in der vorliegenden Fassung vom 12.11.2012 gebilligt.						
2. Der 2. Entwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der Zeitraum ist rechtzeitig öffentlich bekannt zu machen.						
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.						
4. Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.						
Anlagen:						
1. Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-011-1 „südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße“						
Bebauungsplan-Entwurf (Stand: 12.11.2012), bestehend aus						
2. Teil A - Planzeichnung						
3. Teil B - Textliche Festsetzungen						
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:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Veranschlagung:		
<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnis-HH 2012	EURO: 2.500,00	Budget/Teilhaushalt: 50 / 18
<input checked="" type="checkbox"/> Finanz-HH 2012	EURO: 2.500,00	Produktgruppe: 5110
<input type="checkbox"/>	EURO:	Maßnahmen-Nr:

Problembeschreibung/Begründung:

Der Bebauungsplan KLM-BP-011 „Rudolf-Breitscheid-Straße“ trat am 03.10.1996 in Kraft und wurde durch Neuauflistung des Bebauungsplanes KLM-BP-011-1 „südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße“ für einen Teilbereich geändert. Die Änderung betraf u.a. einen Flächentausch des Kita-Grundstücks Rudolf-Breitscheid-Straße 22 („Hort EinStein“) und die Anpassung der GRZ. Der Bebauungsplan KLM-BP-011-1 trat am 17.04.2003 in Kraft.

Am 04.09.2003 beschloss die Gemeindevertretung mit DS-Nr. 112/03, den Bebauungsplan KLM-BP-011-1 „südlich der Rudolf-Breitscheid-Straße“ zu ändern (Geltungsbereich vgl. Anlage 1).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 011-1 soll umfassen:

- die Verschiebung des Baufensters auf der Gemeinbedarfsfläche „Kita“ um 3,0 m in südlicher Richtung sowie die Erweiterung der Tiefe des Baufensters von bisher 25,0 m auf 26,0 m, entsprechend der tatsächlich genehmigten Bebauung.
- die Eintragung einer Fläche mit Geh- und Radfahrrecht auf der Gemeinbedarfsfläche „Kita“. Aufgrund der Anordnung von 7 Stellplätzen zwischen Fahrbahn der Rudolf-Breitscheid-Straße und dem Kita-Grundstück verlaufen Rad- und Gehweg auf dem Kita-Grundstück, die beide auf diesem 3,0 m breiten Grundstücksstreifen parallel zur Rudolf-Breitscheid-Straße noch planungsrechtlich zu sichern sind. Das Kita-Grundstück ist nicht im Eigentum der Gemeinde, sondern der Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH.
- die Streichung der Geschossflächenzahl (GFZ) und der max. Zahl der Vollgeschosse in den allgemeinen Wohngebieten und auf den Gemeinbedarfsflächen. Mit Änderung des Bebauungsplanes ist die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der aktuellen Fassung anzuwenden. Durch die Änderung im Jahr 2003 sind – anders als bisher – „*alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt*“ als Vollgeschoss zu werten und in die GFZ einzurechnen. Dies führt dazu, dass sowohl bei älteren Häusern, aber auch bei den erst in den letzten Jahren realisierten Wohngebäuden, die (bisher eingehaltene) GFZ schon im Bestand überschritten wird, weil z.B. der Aufenthaltsraum im Spitzboden nach der im Jahr 2003 geänderten BbgBO als Vollgeschoss in die GFZ einzurechnen ist. Nach dem geänderten Bebauungsplan im Übrigen zulässige bauliche Veränderungen an solchen Gebäuden würden damit unzulässig, weil die max. Anzahl der Vollgeschosse und die GFZ nicht mehr eingehalten sind, Dies soll im Sinne eines Vertrauensschutzes vermieden werden. Daher werden die GFZ und die max. Zahl der Vollgeschosse gestrichen.

Eine übermäßige Ausnutzung der festgesetzten Gebäudekubatur wird durch Beibehaltung der Festsetzungen von Trauf- und Firsthöhe sowie der maximal zulässiger Grundfläche zuverlässig verhindert. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch den Wegfall der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse und der GFZ nicht beeinträchtigt.

- die Streichung der Grundflächenzahl (GRZ) auf den Gemeinbedarfsflächen „Schule“ und „Kita“. Damit mehr Flexibilität bei der baulichen Gestaltung der Schul- und Kitaflächen erreicht wird, soll die Grundflächenzahl auf den gemeindeeigenen Gemeinbedarfsflächen der Eigenherd-Schule und der Kita „EinStein“ gestrichen werden.

Eine übermäßige bauliche Ausnutzung der Gemeinbedarfsflächen wird durch die vorgeschalteten Grundsatz- und Errichtungsbeschlüsse, die der Gemeindevertretung zur Beratung und Entscheidung vorzulegen sind, vorgebeugt. Bei erforderlichen Änderungen der baulichen Anlagen oder Freiflächen, ergibt sich so eine größere Flexibilität bei gemeindlichen Entscheidungen, ohne sonst zuvor erforderliche aufwändige B-Plan-Änderungsverfahren durchzuführen

Von der Erweiterung der Wohnbaufläche für die Grundstücke Rudolf-Breitscheid-Straße 2 bis 20 und Steinweg 9 um 3,0 m nach Norden aufgrund der in das öffentliche Straßenland ragenden Treppenanlagen und Lichtschächte wird abgesehen. Stattdessen hat die Gemeinde den Eigentümern zur Sicherung der individuellen Nutzung bereits die Einräumung des Rechtes auf Errichtung von Gebäudeteilen auf dem gemeindeeigenen öffentlichen Straßenland angeboten. Dieses Recht soll zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers in Abt. II des Grundbuches von Kleinmachnow eingetragen werden.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-011-1 sind nicht von der Änderung betroffen.

