

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 29.10.2012		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 164/12		
Entgegennahme KSD: <i>[Handwritten Signature]</i>						
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	3	4	/	12.11.2012	12.11.12	
Ausschuss für Umwelt, Verkehr und Ordnungsangelegenheiten	4	1	2	14.11.2012	14.11.12	
Hauptausschuss	5	2	2	26.11.2012	26.11.12	
Gemeindevertretung				13.12.2012	13.12.12	
Betreff: 2. Änderung des Bebauungsplanes KLM-BP-025 "Seeberg" für den Bereich Neue Hakeburg (Aufstellungsbeschluss)						
Beschlussvorschlag:						
<p>1. Der Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“ in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 16.04.2010 (Amtsblatt Nr. 04/2010) soll für den in Anl. 1 gekennzeichneten Geltungsbereich geändert werden. Das Änderungsverfahren soll unter der Bezeichnung KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“ geführt werden.</p> <p>Mit der Änderung soll insbesondere die zulässige Nutzungsart für die Neue Hakeburg von bisher „Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel“ in „Wohnen“ geändert werden. Der Bebauungsplan soll den hier bisher rechtswirksamen Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“ ersetzen und insoweit ändern.</p> <p>2. Der Gemeindevertretung sind konkretisierte Überlegungen zum künftigen Planinhalt in einem Bebauungsplan-Vorentwurf zur Beratung und Billigung vorzulegen.</p> <p>3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.</p>						
Anlagen:						
<p>1) Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“</p> <p>2) B-Plan KLM-BP-025 „Seeberg“ in seiner rechtswirksamen Fassung, Auszug Planzeichnung</p> <p>3) Flächennutzungsplan i.d.F. der 10. Änderung vom 15.10.2009, Auszug</p> <p>4) Antrag der Grundstückseigentümerin vom 30.08.2012 mit Aktennotiz Abstimmungsgespräch Landkreis/Untere Denkmalschutzbehörde u. Nutzungskonzept Neue Hakeburg</p>						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:						Gemeindevertreter
Beratungsergebnis: <i>beschlossen</i>			Gremium: <i>GV</i>		Sitzung am: <i>13.12.2012</i>	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
	x	x			x	
Leiter der Sitzung: <i>[Handwritten Signature]</i>						
 Bürgermeister (Endunterschrift)		 Bürgermeister		 Fachbereichsleiter(in)		
		Antragseinreicher				

1/21

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
Veranschlagung:		
<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH 2012	EURO:	Budget/Teilhaushalt:
<input type="checkbox"/> Finanz-HH 2012	EURO:	Produktgruppe:
<input type="checkbox"/>	EURO:	Maßnahmen-Nr:

Problembeschreibung/Begründung:

Der Bebauungsplan KLM-BP-025 „Seeberg“ [Ursprungsplan] war mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Kleinmachnow am 16.04.2010 in Kraft getreten.

Ein Verfahren zur 1. Änderung steht kurz vor dem Abschluss. Ziel dieser Änderung war es, einen Teil des ehemaligen Kohlenlagerplatzes, im Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung als zur Entsiegelung und Wiederaufforstung vorgesehene Fläche „N 6“ bezeichnet, in eine Fläche für Stellplätze der Freien Waldorfschule Kleinmachnow e.V. zu ändern.

Mit Schreiben vom 30.08.2012 trat die Eigentümerin der Neuen Hakeburg (Zehlendorfer Damm 185) mit der Bitte an die Gemeinde heran, den Bebauungsplan für Burg und Torhaus zu ändern und dazu ein Änderungsverfahren einzuleiten. Das Verfahren soll unter der Bezeichnung KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“ geführt werden (Geltungsbereich vgl. **Anl. 1**).

Der Bebauungsplan trifft für den Bereich Neue Hakeburg folgende Festsetzungen zur Nutzungsart: Sondergebiet SO 3 (Neue Hakeburg; vgl. **Anl. 2**, B-Plan-Auszug), zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- drei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
- der Hotelnutzung dienende Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen
- die Hotelnutzung ergänzende Anlagen für kulturelle Zwecke und

Sondergebiet SO 4 (Torhaus am Zehlendorfer Damm), zulässig sind

- der Hotelnutzung im SO 3 dienende Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen
- eine Wohnung
- Anlagen für kulturelle Zwecke.

Die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes Kleinmachnow i. d. F. der 10. Änderung vom 15.10.2009 können der **Anl. 3** entnommen werden.

Als Voraussetzung für die Festsetzung des Bebauungsplanes hatte die Gemeinde mit UR-Nr. FI 104/2009 vom 7. Oktober 2009 einen städtebaulichen Vertrag mit der Eigentümerin geschlossen, in dem sich letztere zu Regelungen u. a. zur Erschließung, zu Geh- und Radfahrrechten, zur Bebauung sowie zum naturschutzrechtlichen Ausgleich verpflichtete.

Bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 14.05.2012 hatte die Eigentümerin vorgetragen, dass sich die angestrebte Nutzung als Hotel offenbar nicht realisieren lässt. Sie hat deshalb ein neues Nutzungskonzept erarbeitet und der Gemeinde vorgelegt (vgl. **Anl. 4**).

Dieses Konzept sieht insbesondere vor, dass auf vormals beabsichtigte umfangreiche bauliche Erweiterungen (insbesondere: „Boardinghouse“ westlich der Burg, Gastgarten südlich der Burg, Stellplätze auf der Fläche G 10 östlich der Burg) nunmehr verzichtet werden soll. Anstelle einer Hotelnutzung ist eine Wohnnutzung angestrebt. Wie von Mitgliedern des Bauausschusses am 14.05.2012 angeregt, fand in der Zwischenzeit auch eine erste Abstimmung mit dem Landkreis als der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde statt.

Damit die angestrebte (reine) Wohnnutzung planungsrechtlich zulässig wird, sind eine Anpassung des städtebaulichen Vertrages sowie die Änderung des Flächennutzungs- und des Bebauungsplanes erforderlich. Die Grundstückseigentümerin hat eine Übernahme der in diesem Zusammenhang anfallenden erforderlichen, insbesondere stadtplanerischen Kosten zugesagt, so dass der Gemeinde keine Kosten für die erforderlichen externen Planungsleistungen entstehen.