Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 09.04.2021		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 025/21		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
☐ Genehmigung		☐ Anzeige		☐ Ankündigung		☐ Veröffentlichung
						☐ Bekanntmachung
						☐ Auslage
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Bauausschuss				19.04.2021		
Hauptausschuss				03.05.2021		
Gemeindevertretung				20.05.2021		
Betreff: Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-046 "Wohnen- und Hotelanlage Kiebitzberge" (DS-Nr. 008/11 v. 10.02.2011)						
Beschlussvorschlag:						
Der Beschluss DS-Nr. 008/11 zur Aufstellung des Bebauungsplanes KLM-BP-046 „Wohn- und Hotelanlage Kiebitzberge“ vom 10.02.2011 (vgl. Anl. 1) wird wie folgt geändert:						
1) Für die östlich Zehlendorfer Damm und nördlich des Teltowkanals gelegene Fläche, die insbesondere das bisher als Hotel genutzte Gebäude Zehlendorfer Damm 190 umfasst, soll ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-046 „Zehlendorfer Damm 190 (Kiebitzberge)“ aufgestellt werden (vgl. Anl. 2, Abgrenzung des Geltungsbereiches, rot umgrenzte Fläche).						
2) Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.						
3) Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, das Grundstück des bisherigen Hotels (Flurstück 998/27 und zugehörige Flächen) unter besonderer Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung weiterzuentwickeln. Wichtiges Ziel ist es dabei, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und die besonderen Wohnbedürfnisse der jungen, alten und behinderten Menschen zu berücksichtigen. Die bestehenden Nutzungsmaße sollen nicht überschritten werden. Bei der künftigen baulichen Entwicklung ist die besondere Lage des Grundstücks in den Kiebitzbergen und unmittelbar am regionalen Rad- und Wanderweg Teltowkanalau zu beachten.						
4) Der Bürgermeister wird beauftragt, einen Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeiten zu lassen und diesen der Gemeindevertretung zur Billigung vorzulegen. Danach wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen sein.						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:						Gemeindevertreter
Beratungsergebnis:			Gremium:		Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter/in der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister		Fachbereichsleiter(in)		

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	☒ ja	☐ nein
	Beteiligungen	☐ ja	☒ nein
	Produktgruppe:		51.10
	Teilhaushalt/Budget:		50/18
	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

Fortsetzung Beschlussvorschlag:

Anlagen:

- 1) Aufstellungsbeschluss DS-Nr. 008/11 vom 10.02.2011
- 2) Abgrenzung des Geltungsbereiches KLM-BP-046 „Zehlendorfer Damm 190 (Kiebitzberge)“ (rot umgrenzte Fläche)
- 3) Auszug aus dem FNP Kleinmachnow i. d. F. der Neubekanntmachung v. 18. Januar 2019 mit Deckblatt vom 11. November 2019 (ohne Maßstab)

Problembeschreibung/Begründung:

Für das Grundstück Zehlendorfer Damm 190 und angrenzende Flächen wurde Anfang der 1990er Jahre ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der am 18.06.1992 als Satzung beschlossen und am 07.04.1993 öffentlich bekannt gemacht wurde. 1994 erfolgte eine 1. Änderung dieses Bebauungsplanes.

Eine rechtliche Prüfung im Jahr 2010 ergab, dass der Ursprungsplan und damit auch seine 1. Änderung von Beginn an unwirksam waren. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan war erst am 10.12.1992 und damit deutlich nach dem Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geschlossen worden. Zudem enthielt der Vertrag keine Vorgaben zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist nach § 12 Abs. 1 BauGB bzw. § 55 Abs. 1 Nr. 3 BauZVO. Ein Vertrag mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Inhalt muss jedoch zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen. Das war hier nicht der Fall und der Bebauungsplan damit von Beginn an unwirksam.

Mit dem Ziel, den als unwirksam erkannten Vorhaben- und Erschließungsplan zu ersetzen und die zwischenzeitlich entstandenen Gebäude planungsrechtlich zu sichern und zu ordnen, beschloss die Gemeindevertretung am 10.02.2011 mit DS-Nr. 008/11, für den Bestand „Zehlendorfer Damm 180 – 190“ (gerade Hausnummern) einen Bebauungsplan aufzustellen (vgl. **Anlage 1**).

Anfangs signalisierte auch der damalige Eigentümer der Wohnbauflächen Interesse an der neuerlichen Bauleitplanung und zeigte seine Bereitschaft, sich an den Kosten dieses Verfahrens zu beteiligen. Da die Schaffung zusätzlicher Bauflächen aber nicht vorgesehen war und die Eigentümer der Wohnbauflächen und des Hotelgrundstücks keine Veränderungen beabsichtigten, die einen Bebauungsplan erfordert hätten, wurde das Verfahren zunächst nicht weiterverfolgt.

Im Sommer 2020 wurde das Hotel vom Betreiber geschlossen und es fand sich offenbar kein neuer Hotelbetreiber. Stattdessen erkundigten sich ab Herbst 2020 zahlreiche Interessierte bei der Gemeinde nach den bestehenden städtebaulichen bzw. bauplanungsrechtlichen Vorgaben für das bisherige Hotelgrundstück und erläuterten ihre eigenen Vorstellungen zur Nachnutzung. Diese reichen von Sanierung und Umbau zu Wohnzwecken bis hin zu vollständigem Abriss und Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern.

Daraufhin holte die Gemeinde eine vorläufige Einschätzung des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Untere Bauaufsichtsbehörde ein.

Nach dortiger Auskunft gilt ohne Bebauungsplan

- hinsichtlich einer Umnutzung: Die Umnutzung von „Hotel“ zum Beispiel in „Wohnen“ ist baugenehmigungspflichtig. Die Beurteilung eines entsprechenden Antrages würde auf Grundlage von § 34 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) erfolgen. Finden keine größeren baulichen Erweiterungen bzw. Veränderungen statt, braucht das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung allerdings nicht geprüft zu werden.
- hinsichtlich der Erschließung: Während das Gebäude gegenwärtig nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, wäre die Erschließung nach § 35 BauGB zu prüfen, weil sie gemäß Klarstellungssatzung nicht dem Innenbereich zugeordnet ist. Regelungen zur Erschließung (Erschließung im engeren Sinn [Wegenetz] und im weiteren Sinn [Wasser, Strom etc.]) wären außerdem im Grundbuch und als Baulast in das Baulastenverzeichnis des Landkreises einzutragen.

Die Gemeindevertretung wurde mit INFO-Nr. 002/21 in der Sitzung des Bauausschusses vom 22.02.2021 über die planungsrechtliche Situation und über mögliche weitere Schritte informiert. Die anwesenden Ausschussmitglieder sprachen sich mehrheitlich dafür aus, das im Jahr 2011 begonnene Bebauungsplan-Verfahren wiederaufzunehmen und zunächst den Aufstellungsbeschluss an die nun entstandene neue Situation anzupassen. Diesem Votum wird mit der vorliegenden Drucksache entsprochen.

Um den Leistungsumfang für das Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-046 „Zehlendorfer Damm 190 (Kiebitzberge)“ auf das tatsächlich Notwendige zu beschränken zu können, werden nur die Flächen in den Geltungsbereich einbezogen, die für die künftige bauliche Nutzung des bisherigen Hotelgrundstücks erforderlich sind (vgl. **Anlage 2**, Geltungsbereich).

Abhängig von der im weiteren Bebauungsplan-Verfahren tatsächlich vorgesehenen Nutzung wird parallel auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich sein (vgl. **Anlage 3**).