



Informationsnummer: INFO 011/15

Bauleitplanverfahren „Neue Hakeburg“ (16. Änderung des FNP, Aufstellung des B-Planes KLM-BP-025-2), hier: Aktualisierter Stand der Planungen des Grundstückseigentümers (Vortrag durch Eigentümer/Architektin)

- öffentlich -

Bauausschuss

23.11.2015

Anlagen

- 1) Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“, Abgrenzung Geltungsbereich
- 2) Flächennutzungsplan Kleinmachnow i.d.F. der 14. Änderung vom 30.01.2014, Auszug
- 3) B-Plan KLM-BP-025 „Seeberg“ in seiner rechtswirksamen Fassung, Auszug Planzeichnung
- 4) Vivaro GmbH & Co Grundbesitz KG (Auftraggeber), Iris Steinbeck Architekten (Auftragnehmerin), Nutzungskonzept „Neue Hakeburg“ Kleinmachnow, Stand November 2015

Kleinmachnow, den 13.11.2015

Bürgermeister

Fachbereichsleiter(in)

Erläuterungen

Planungsrechtliche Situation

Die in den Jahren 1906-08 errichtete „Neue Hakeburg“ (Zehlendorfer Damm 185), anfangs als repräsentativer Wohnsitz, später als Gästehaus / Bildungsstätte und zuletzt als Restaurant genutzt, steht seit Jahren leer. Die Burganlage ist denkmalgeschützt und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes KLM-BP-025 „Seeberg“, der seit dem 16.04.2010 rechtswirksam ist.

Im Bebauungsplan ist das Grundstück, den damaligen Vorstellungen des privaten Eigentümers folgend, als „Sondergebiet, Zweckbestimmung Hotel“ festgesetzt. Da das bestehende Gebäude nicht die für ein Hotel erforderlichen Geschossflächen aufweist, wurde zusätzlich eine Erweiterungsfläche festgesetzt (Baufeld „H2“), in der die Errichtung eines Ergänzungsbaus – „Boardinghaus“ – mit max. 1.400 m² Grundfläche (GR) und max. 3.700 m² Geschossfläche (GF) möglich ist.

Im „SO Hotel“ sind Betriebe des Beherbergungswesens, Schank- u. Speisewirtschaften, bis zu drei Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen, der Hotelnutzung dienende Dienstleistungs- u. Verwaltungsnutzungen sowie die Hotelnutzung ergänzende Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig. Unzulässig sind andere Nutzungen, insbesondere dürfen die im Erweiterungsbau geplanten Hotel-Appartementzimmer (Boardinghaus) nicht zu Wohnzwecken genutzt werden (vgl. **Anl. 2**, FNP Kleinmachnow, Auszug sowie **Anl. 3**, B-Plan KLM-BP-025, Auszug Planzeichnung).

In einem Städtebaulichen Vertrag v. 07.10.2009 ist unter anderem geregelt, dass der Burghof tagsüber frei zugänglich zu halten ist und vom Eigentümer nur an max. 30 Tagen im Jahr für (Hotel-)Veranstaltungen gesperrt werden darf (vgl. dazu: DS-Nr. 021-2/09 v. 15.10.2009).

Bebauungsplan-Änderungsverfahren

Mit Schreiben vom 30.08.2012 bat der Eigentümer die Gemeinde, die Bauleitpläne zu ändern. Nachdem keine geeigneten Nutzer bzw. Hotelbetreiber gewonnen werden konnten, wird die ausschließliche Wohnnutzung des Gebäudebestandes angestrebt. Auf den planungsrechtlich noch zulässigen Erweiterungsbau sollte verzichtet werden.

Daraufhin leitete die Gemeindevertretung mit DS-Nr. 164/12 vom 13.12.2012 ein B-Plan-Änderungsverfahren (KLM-BP-025-2) und später auch ein Verfahren zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes ein (KLM-FNP-16). In einem Kostenübernahmevertrag verpflichtete sich der Eigentümer, die in den Verfahren anfallenden externen Planungskosten (*insbesondere*: stadtplanerische u. landschaftsplanerische Leistungen) zu tragen. Der vereinbarte Betrag wurde auf das Konto der Gemeinde eingezahlt und mit den Planungsarbeiten begonnen.

Im Frühjahr 2014 billigte die Gemeindevertretung einen B-Plan-Vorentwurf (vgl. dazu: DS-Nr. 037/14 v. 02.04.2014). Kurz darauf bat der Eigentümer aber, mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit noch zu warten, weil über wesentliche Änderungen am bisherigen Konzept nachgedacht würde. Die Fortsetzung des Verfahrens wurde deshalb zunächst ausgesetzt.

Aktueller Planungsstand der Grundstückseigentümerin

Inzwischen hat der Eigentümer darüber informiert, dass an einer ausschließlichen Wohnnutzung der Burg festgehalten werden soll. Insbesondere vor dem Hintergrund der erheblichen Sanierungskosten am Denkmal könne aber auf den bisher zulässigen Erweiterungsbaukörper nicht verzichtet werden.

Der Bauausschuss wurde in der Sitzung am 12.10.2015 mit Fachinformation BAU 005/15 über die neuen Überlegungen unterrichtet.

Für die Sitzung des Bauausschusses am 23.11.2015 legte das vom Eigentümer beauftragte Architekturbüro ein Nutzungskonzept vor (vgl. **Anl. 4**). Vorgesehen ist, dass Eigentümer bzw. Architekturbüro die neuen Überlegungen und deren Hintergründe in der Sitzung erläutern. Nach Auswertung der Meinungsbildung im Ausschuss wird dann ein nächster Beschluss zum Bebauungsplan-Änderungsverfahren KLM-BP-025-2 vorzubereiten und der Gemeindevertretung zur Beratung und Billigung vorzulegen sein.